SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

NHA 5181 83-10 (2)

Canada

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, l'expansion et le développement urbains.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des capitaux à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de veiller à ce que tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie soit connu du plus grand nombre possible de personnes ou de groupes de personnes.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que la SCHL a produits avec l'aide de capitaux du gouvernement fédéral.

L'honorable Roméo LeBlanc
ministre

laSCHL
l'agence canadienne de l'habitation

Parcs et lotissements pour maisons mobiles: Conseils et recommandations

Prix: 4,00 $

Also available in English
under the title
Planning for the Mobile Home:
Advisory Document

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canada Mortgage and Housing Corporation

L'honorable Roméo LeBlanc
Ministre

Première édition 1982
Révision 1983

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982

ISBN 0-660-90849-2
N° au Cat.: NH18-2/8F

Imprimé au Canada

92-05904/

Table des matières

Préface 5

Introduction: La maison mobile 7

Section I. Installation de la maison mobile
Introduction 11
1.1 Préparation de la plate-forme 12
1.2 Fondations 15
1.3 Systèmes d'ancrage 21
1.4 Jupes de vide sanitaire 26
1.5 Raccordements aux services publics 29
1.6 Annexes et constructions auxiliaires 30
1.7 Orientation 32

Section II. Maisons mobiles sur des lots conventionnels
Introduction 37
2.1 Espace autour de l'unité 37
2.2 Aménagement paysager 41

Section III. Projets d'ensemble planifié pour maisons mobiles
Introduction 43
3.1 Espaces séparatifs 43
3.2 Aires d'agrément 46
3.3 Aires de stationnement 49
3.4 Coordination des détails de conception avec l'environnement 51
3.5 Planification d'ensemble avec maisons mobiles de type conventionnel 53
3.6 Planification d'ensemble avec maisons mobiles de type nouveau 56

Section IV. Restauration des parcs pour maisons mobiles
Introduction 61
4.1 Réaménagement du réseau routier 62
4.2 Redistribution des lots 64
4.3 Réagencement des aires de stationnement 68
4.4 Amélioration des aires d'agrément communautaires ... 70
4.5 Amélioration de la séparation entre les unités 71
4.6 Remise en état des services (eau, égouts, électricité) et des fondations 73
4.7 Suppression des annexes et constructions auxiliaires . 74
4.8 Amélioration des lieux et des éléments paysagers 75
4.9 Gestion 76

Section V. Définitions 77

Section VI. Autres documents à consulter 78

Préface

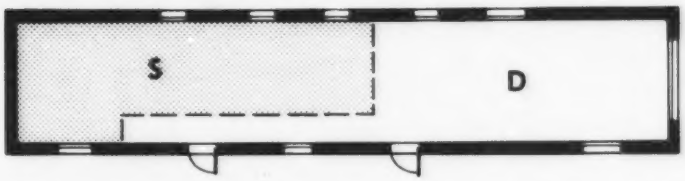
Dans le document intitulé *"Critères d'aménagement du terrain"* (LNH 5214), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), organisme chargé d'administrer la Loi nationale sur l'habitation, définit les normes relatives à l'aménagement du terrain pour l'implantation d'habitations. Ces normes concernent l'aménagement du terrain pour tous les types de développement résidentiel. Ces normes sont recommandées à titre indicatif simplement quand elles touchent aux prêts assurés par la Société, mais elles deviennent obligatoires dans le cas de projets d'habitation à caractère social. Les promoteurs doivent consulter le bureau SCHL de leur région pour se faire confirmer le statut applicable à leur projet.

Dans le présent document, La Société se propose de démontrer l'application des normes qu'elle recommande relativement à l'aménagement de terrains pour les maisons mobiles, et de promouvoir l'amélioration globale des lotissements pour ces mêmes ensembles d'habitation. Le domaine traité étant très vaste, on ne peut l'aborder qu'en termes généraux. Pour obtenir plus de détails sur des sujets particuliers, il faudrait consulter d'autres publications de la SCHL.

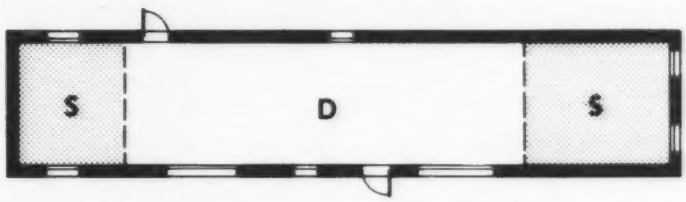
Ce document a été rédigé sous la direction de M. John Archer, gérant de projets à la Division des services de consultation et d'évaluation du développement, de la SCHL. La principale firme d'experts-conseil a été la société Pluram Inc. de Québec, représentée par M. Serge Viau, associé responsable.

Introduction:

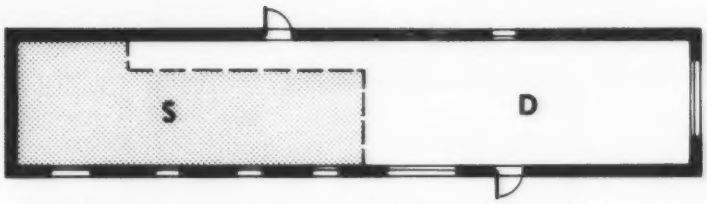
La maison mobile



Modèle 1 Deux portes du même côté. Le vivoir est à une extrémité, avec fenêtre principale sur le petit mur. Certains modèles ont des fenêtres à l'autre extrémité.



Modèle 2 Une porte de chaque côté (couloir latéral). Chambres aux deux extrémités. Généralement la chambre principale fait suite au vivoir avec lequel elle communique par une porte cintrée. Les fenêtres principales du vivoir sont sur le grand mur. Certains modèles comportent une fenêtre sur le grand mur opposé.



Modèle 3 Modèle avec couloir latéral et chambres groupées. Avec deux ouvertures seulement (porte et fenêtre cuisine) sur un même côté; cela assure plus d'intimité pour le lot voisin. Pas de fenêtre sur le petit mur du côté chambre, cette unité peut donc être accolée à une autre.

Les premières maisons mobiles étaient conçues et construites pour être facilement transportées d'un lieu à un autre. Toutefois, au cours des années, leurs dimensions et leur poids ont augmenté. De nos jours, il est rare de les déplacer, et les propriétaires ont pris l'habitude de les vendre sur leur lot. En conséquence, l'aménagement du terrain pour maisons mobiles a pris de plus en plus d'importance. Les décisions prises lors de la première mise en place de l'unité doivent l'être en fonction d'une utilisation de longue durée.

Il existe une grande variété de maisons mobiles, quant aux dimensions et à l'aménagement intérieur. Elles comprennent généralement trois chambres, bien que les plus courtes puissent n'en avoir que deux. On a également le choix entre l'unité "simple" et l'unité "double largeur".

Les modèles simples ont une largeur de 3 700 à 4 300 mm et une longueur de 14 600 à 22 500 mm. Les deux modèles les plus courants mesurent 4 300 × 20 110 mm et 4 300 × 20 720 mm. On trouve depuis peu des modèles, aux longueurs suivantes: 21 370, 21 940 et 22 550 mm.

Dans les illustrations ci-après, un "S" indique l'emplacement des chambres, et un "D" celui des autres pièces.

Les modèles double largeur comprennent aussi trois chambres à coucher et leur aménagement intérieur ressemble à celui des bungalows traditionnels. Ces maisons mobiles ont habituellement de 6 700 à 8 330 mm de largeur et de 10 970 à 18 300 mm de longueur.

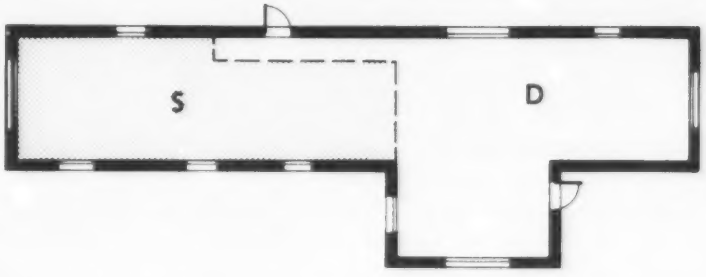
L'une des plus importantes conditions à respecter au départ, si l'on veut que la maison mobile soit une habitation durable, consiste à l'asseoir convenablement et à l'ancrer solidement sur des fondations permanentes. La section I du présent document fournit tous les renseignements relatifs aux divers genres de fondations et de dispositifs d'ancrage, ainsi que des conseils fondamentaux sur l'aménagement du terrain.

La section II traite de la mise en place des maisons mobiles sur des lots traditionnels. Le fait que les consommateurs se font de plus en plus à l'idée de la maison mobile entraîne une demande croissante pour des emplacements dans des secteurs jusqu'alors traditionnellement réservés à des formes classiques de développement résidentiel. Une soigneuse mise en place de l'unité, ainsi qu'une bonne planification de l'aménagement paysager, rehausseront le caractère résidentiel de ce genre d'habitation et feront en sorte qu'il sera mieux accepté.

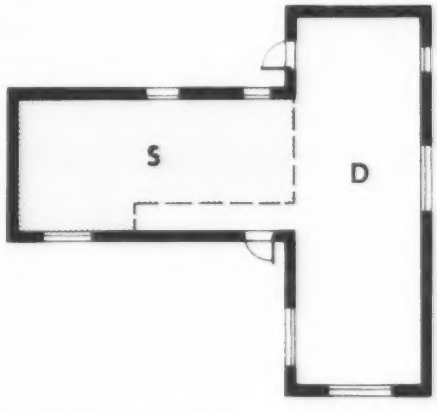
L'application des principes de planification d'ensemble peut permettre d'accroître la densité des lotissements pour maisons mobiles.

La section III traite de la mise en place des modèles courants. Elle aborde aussi les avantages que pourrait comporter la mise au point d'une nouvelle génération de maisons mobiles.

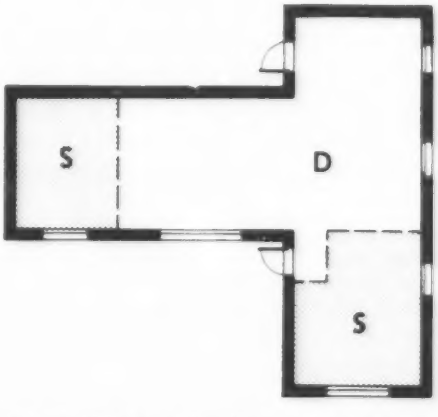
La section IV s'intéresse au problème de l'amélioration des parcs pour maisons mobiles qui sont déjà en exploitation. Nombre de parcs plus anciens ne satisfont pas aux normes en vigueur, en ce qui concerne leur aspect ou la qualité de l'habitat. Cependant, la plupart d'entre eux peuvent être remis en état, et la section IV propose un certain nombre de mesures à prendre pour y parvenir.



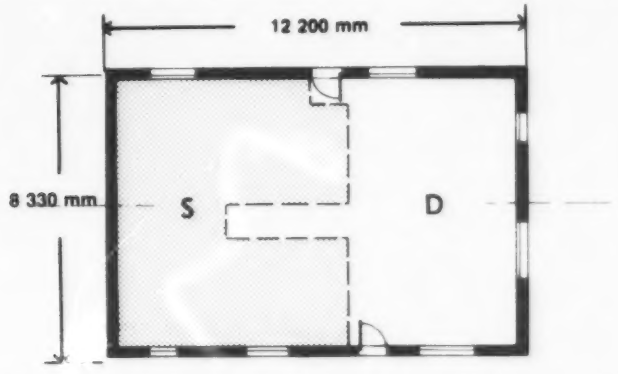
Modèle 4 Modèle extensible avec un vivoir plus spacieux. Couloir standard ou latéral. Les chambres sont groupées à une extrémité ou séparées comme dans le modèle 2.



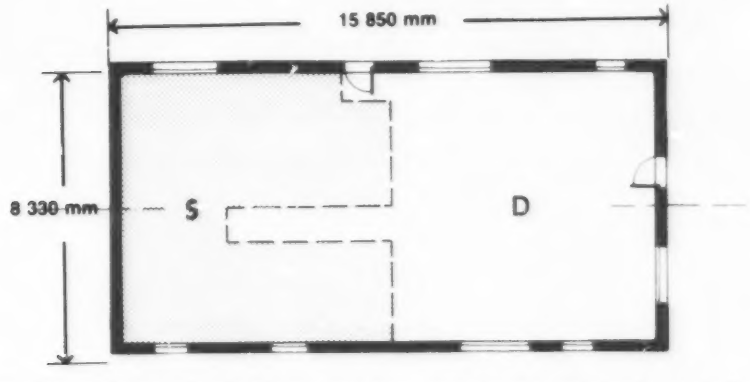
Modèle 5 Modèle en "T", pas encore sur le marché. Les chambres sont groupées dans la même partie.



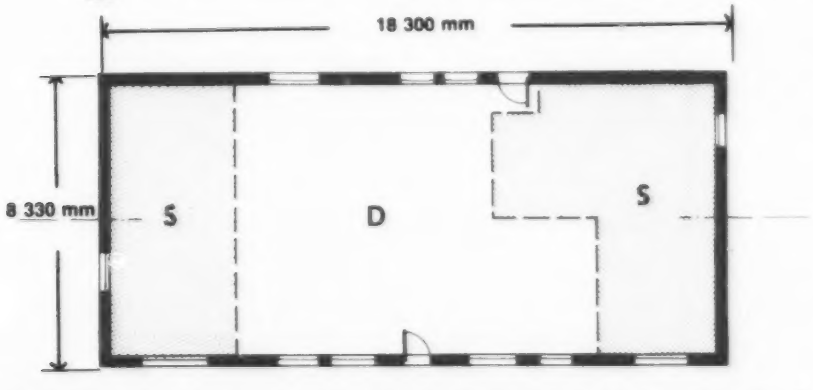
Modèle 6 Identique au modèle 5, sauf que les chambres ne sont pas groupées au même endroit. Ce modèle aussi n'est pas encore sur le marché.



Modèle 7 Petit modèle double largeur avec portes de chaque côté. Le mur plein permet de l'installer sur un petit lot ou de l'accoler à une autre unité.



Modèle 8 Modele double largeur plus important. L'entrée principale est située sur le petit mur, de façon à pouvoir placer le long mur parallèlement à la limite latérale du lot.

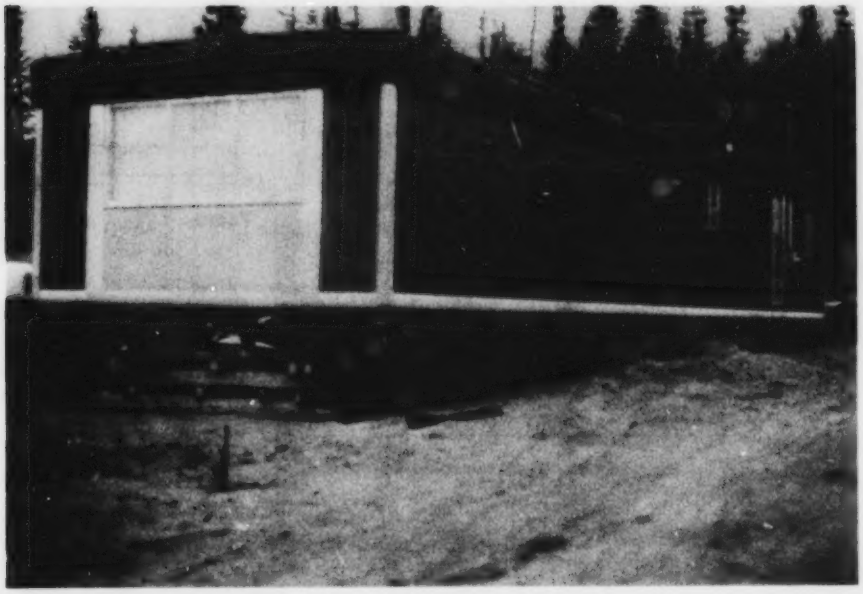


Modèle 9 Modèle double largeur très spacieux, d'une superficie habitable de 154 m^2. Les chambres sont situées à deux endroits différents. Portes de chaque côté et fenêtres sur les quatre murs.

Le présent document a donc une très large portée. Son rôle consiste surtout à donner des conseils généraux sur la façon de bien aménager et de bien viabiliser le terrain, plutôt qu'à offrir une solution pour chaque problème qui pourrait surgir. En fait, nous espérons qu'il servira avant tout à rehausser l'image que l'on se fait de la qualité des terrains et lotissements pour maisons mobiles et, par conséquent, à encourager l'industrie concernée à orienter ses efforts vers l'aménagement et la viabilisation du terrain.

Section I.

Installation de la maison mobile



Des fondations non permanentes sont une source de problèmes ultérieurs.

Introduction

Les acheteurs de maisons mobiles sont souvent responsables de l'aménagement de leur propre terrain et de l'installation de leur habitation; c'est pourquoi elles sont souvent mal mises en place. Voici les défauts que l'on rencontre couramment: plate-forme insuffisamment préparée, utilisation de poteaux ou de cales faits de bois non traité, ancrage inadéquat ou inexistant et jupe construite avec des matériaux non appropriés; parfois la jupe n'existe même pas.

Les problèmes caractéristiques résultant de ces défauts sont: variation du niveau des planchers, murs fendillés, infiltration d'air ou d'eau par les fenêtres et le toit, déplacement ou renversement de la maison sous l'effet d'un vent violent, corrosion, pourriture et autres formes de dégâts dûs à l'humidité et infestation par les termites, les rongeurs et autres animaux parasites. L'utilisation de matériaux inadéquats et un mauvais aménagement du terrain raccourcissent la durée de vie de l'unité et entraîne une dégradation de son aspect et de celui de l'ensemble du développement.

Les fabricants de maisons mobiles ont mis au point des techniques d'installation éprouvées qui contribuent à maintenir la sécurité et la valeur de la maison, à condition que le propriétaire ou le promoteur les appliquent. Malheureusement, ces techniques ne sont pas unanimement acceptées ou comprises. La section qui suit a pour but d'illustrer les aspects techniques de la mise en place et de faire valoir l'importance des fondations, des systèmes d'ancrage et de l'aménagement du terrain.

1.1 Préparation de la plate-forme

Problème

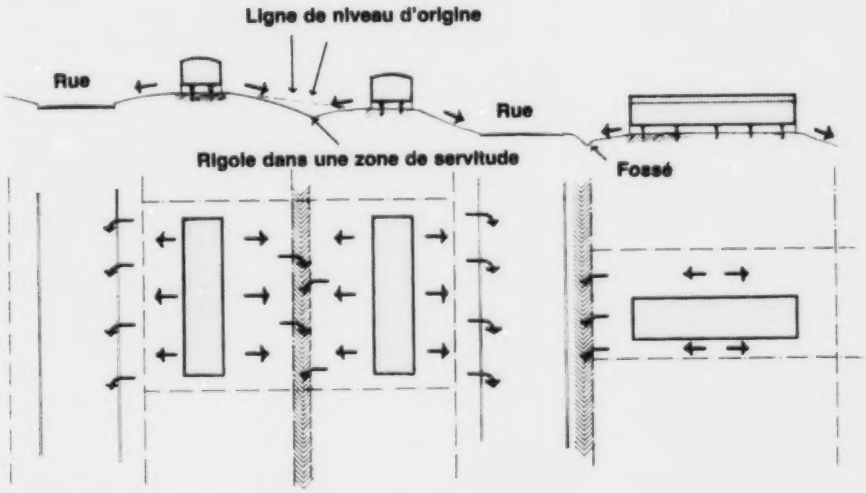
L'humidité qui monte du sol et stagne sous la maison mobile peut entraîner la corrosion, la pourriture et favoriser l'infestation par les insectes et les animaux.

Discussion

Avant d'asseoir la maison mobile sur ses piliers, il faut préparer une plate-forme conçue pour empêcher l'humidité de monter du sol et permettre l'évacuation des eaux de ruissellement.

Solutions

Avant de choisir l'emplacement de la plate-forme, il faut étudier soigneusement les conditions de drainage du terrain. Premièrement, la plate-forme doit être située de façon que les eaux de pluie ne s'accumulent pas sous la maison mobile. Il faut peut-être envisager un collecteur d'eaux de pluie. Deuxièmement, le terrain doit être aménagé pour que les eaux de ruissellement soient entraînées loin de l'unité. Il faut tenir compte du niveau du terrain par rapport aux niveaux de la rue et des lots ou terrains avoisinants*.



Le terrassement de chaque groupe de maisons mobiles doit permettre l'évacuation rationnelle des eaux de ruissellement. L'écoulement ne doit pas se faire d'un lot à l'autre.

*Voir les feuillets documentaires de la SCHL *"Aménagements paysagers pour nouvelles habitations": Terrassement — Modèles de drainage* (LNH 5176-4) et *Détails de terrassement — Drainage des eaux de ruissellement* (LNH 5176-8) (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1983)

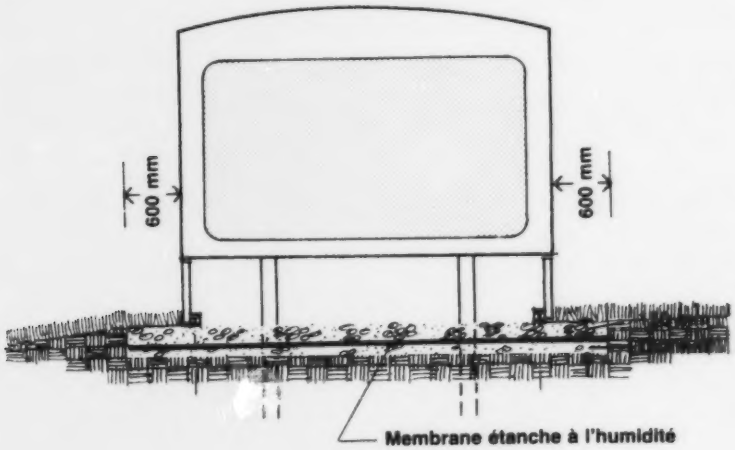


Plate-forme de gravier sur un lot de niveau.

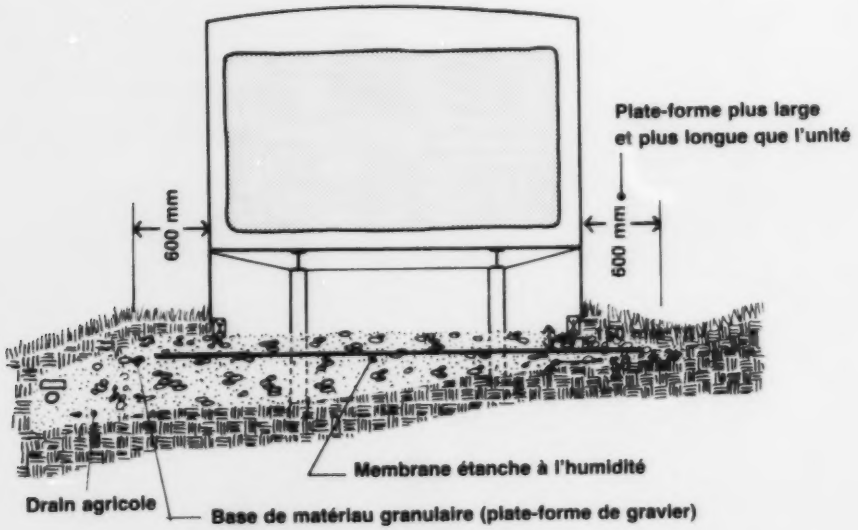


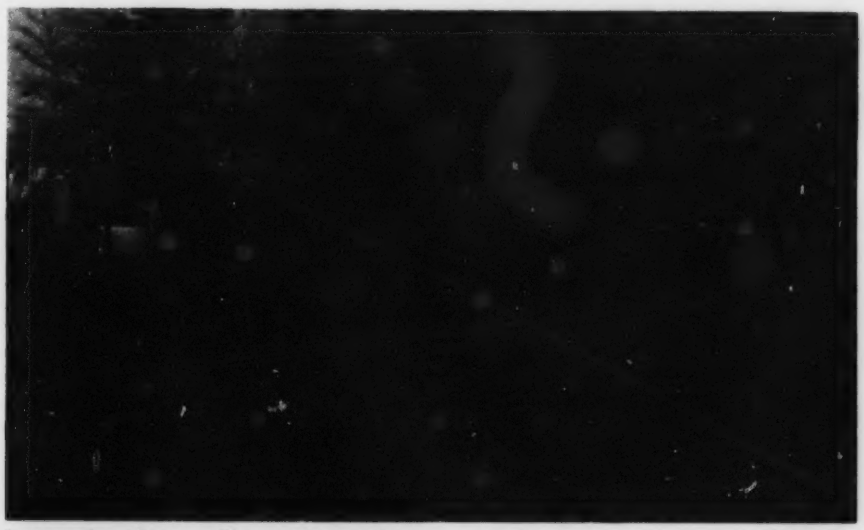
Plate-forme de gravier sur un lot en pente. Il faut prévoir un drain agricole du côté pente, à moins de pouvoir obtenir un drainage efficace à l'écart de l'unité.

La préparation de la plate-forme et les travaux de mise en place des fondations doivent être coordonnés. Les différents types de fondation que l'on peut utiliser font l'objet de la section 1.2. L'une des fondations recommandées, le plancher-dalle en béton armé sur terre-plein, ne requiert pas de plate-forme de gravier.

Sur les lots escarpés, on peut combiner terrassement et murs de soutènement pour assurer le drainage, tout en délimitant les aires extérieures selon leur fonction et en améliorant les zones privées entre les maisons mobiles. On peut rendre le devant de la maison attrayant en ramenant la terre, jusqu'au niveau inférieur de la jupe, et en la retenant grâce à un mur de soutènement.

Les dimensions de la plate-forme doivent avoir au moins 600 mm de plus que la longueur et la largeur hors-tout de l'unité. Enlever gazon, herbes, arbres et buissons, puis creuser aux dimensions, sur une profondeur minimale de 200 mm. Il faut donner à la cavité de la plate-forme une pente graduelle qui débouche sur un drain agricole afin d'éliminer l'humidité. Une fois que les fondations ont été mises en place, étendre une couche de pierre concassée ou de gravier (environ 50 mm) sur le fond et la niveler au râteau. Étaler par-dessus une membrane étanche à l'humidité (film de polyéthylène de 6 mil). Finalement, recouvrir toute la surface de pierre concassée ou de gravier sur une épaisseur minimale de 150 mm, et niveler. Protéger la plate-forme pour éviter de l'endommager lors des manœuvres de mise en place de la maison.

Il faut ménager un espace minimal de 300 mm, entre la plate-forme et le châssis, pour permettre l'entretien. Prévoir une distance d'au moins 600 mm entre le point de raccordement des canalisations de service et la porte d'accès pratiquée dans la jupe. Protéger le gravier de la plate-forme entre ces deux endroits.



Lorsque la maison mobile est mise en place sur un terrain à pente raide et perpendiculairement à cette pente, les travaux de terrassement coûteront plus cher.

Sur un terrain en pente, les différences de niveau peuvent être utilisées pour délimiter les aires autour de la maison mobile.

Installation typique sur piliers.

1.2 Fondations

Problème

La construction de fondations appropriées est l'aspect le plus critique de l'installation d'une maison mobile. De mauvaises fondations entraînent le coincement des portes, le fendillement des murs, le bris des fenêtres et des défauts d'étanchéité (air et eau).

Discussion

Les maisons mobiles sont généralement construites à partir de deux poutres portantes principales, disposées dans le sens de la longueur, sur lesquelles reposent les solives de plancher qui viennent en porte-à-faux sous les murs extérieurs. Ces deux poutres nécessitent habituellement des points d'appui fréquents, régulièrement espacés, sur toute leur longueur. À cause de ce type de construction, la plupart des maisons mobiles ne peuvent être supportées sous les murs extérieurs, parce que l'on risquerait des défaillances structurales.

Les fondations se résument donc à un ensemble de piliers séparés qui peuvent être construits à partir de différents matériaux. Ces piliers doivent cependant constituer une assise **permanente**, en d'autres mots: ils doivent supporter le poids de la maison et de son contenu sans s'écraser ni s'affaisser, ils doivent rester stables en dépit des conditions du sol et du cycle annuel de gel/dégel, et ce, pendant toute la durée de vie de l'unité.

Solutions

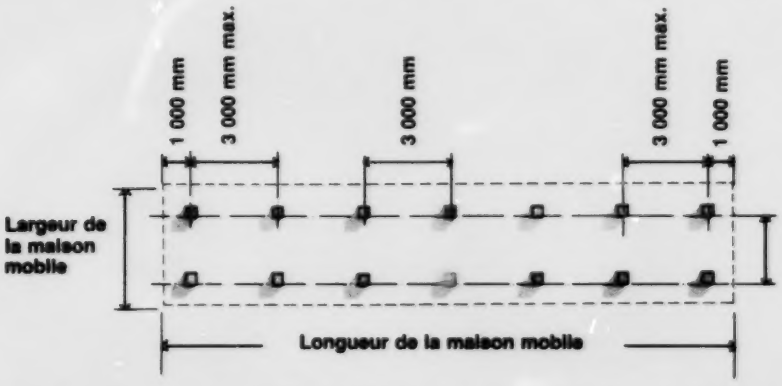
De nombreux types de fondations peuvent servir de structure permanente pour les maisons mobiles. Le choix du type approprié à chaque cas dépend de l'endroit où l'on veut installer l'unité, du type de sol, de la nappe aquifère, de la profondeur de pénétration du gel, de la disponibilité des matériaux et du coût. Il est fortement recommandé de s'assurer les conseils d'un ingénieur ou d'un architecte.

En général, les semelles au niveau du sol ne conviennent pas pour la plupart des régions du Canada.

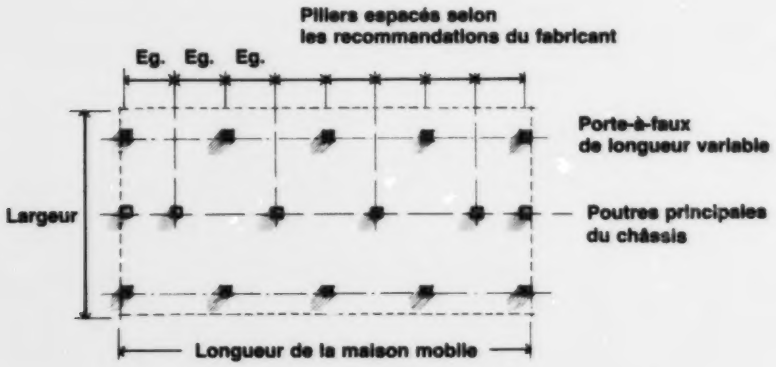
TYPE DE SOL	TYPE DE FONDATIONS
1. Tous les types, sauf marécageux, fondrière, pergélisol et argile saturée	• pilier préfabriqué en béton armé • bloc de béton armé • sous-sol complet • plancher-dalle en béton armé sur terre-plein
2. Sols bien drainés qui peuvent geler	• piliers de bois traités sous pression • plancher-dalle en béton armé sur terre-plein • sous-sol complet
3. Sols bien drainés qui ne peuvent geler	• blocs de béton armé avec semelle au niveau du sol • piliers préfabriqués en béton armé avec semelle au niveau du sol • plancher-dalle en béton armé sur terre-plein • sous-sol complet
4. Marécageux, fondrière, pergélisol et argile saturée	• consulter un ingénieur ou un architecte ayant de l'expérience dans la conception des fondations appropriées à ces types de sol

Pour la conception des fondations, il faut se baser sur les exigences des *Normes de construction résidentielle**

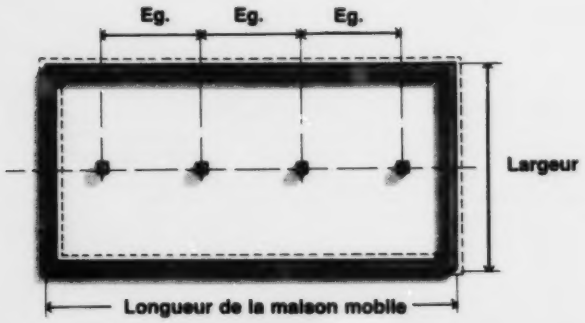
*Voir en particulier la section 15 "Fondations et semelles de fondation" des *Normes de construction résidentielle, 1980* (CNRC n° 17304F), publiées par le Comité associé du Code national du bâtiment, Conseil national de recherches du Canada, 1980.



Généralement, le nombre de piliers nécessaires dépend de la longueur hors-tout de la maison mobile et des recommandations du fabricant.



Plan des fondations pour une maison mobile double largeur conçue pour reposer sur des piliers.



Plan des fondations pour une maison mobile double largeur conçue pour reposer sur ses quatre côtés.

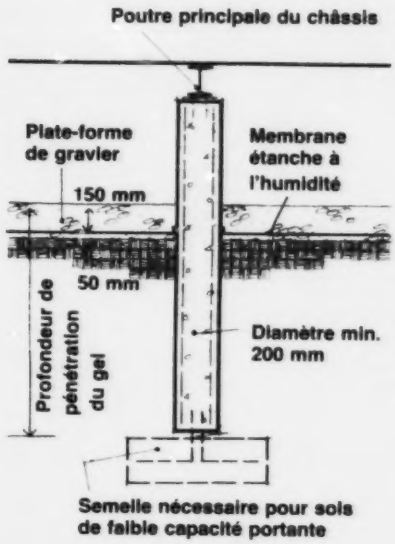
La mise en place des maisons mobiles à double largeur ressemble assez étroitement à celle des maisons conventionnelles, puisque certaines sont conçues pour reposer sur un sous-sol complet. Vérifier auprès du fabricant avant de choisir un plan de fondation.

Il faut généralement prévoir un espace minimal de 300 mm entre les poutres principales du châssis et la plate-forme. Il est nécessaire de laisser 600 mm entre la porte d'accès pratiquée dans la jupe et le point de raccordement des canalisations de service.

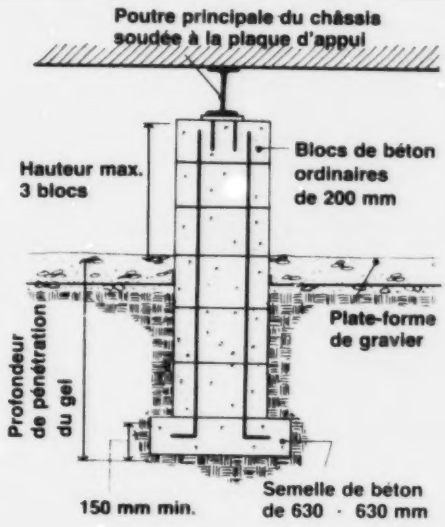
Une fois l'unité assise sur ses fondations, il faut enlever la barre d'attelage et le train de roulement, puis souder ou boulonner la poutre principale du châssis sur la plaque d'appui des fondations.

Les constructions auxiliaires doivent reposer sur des fondations stables indépendantes de celles de la maison mobile.

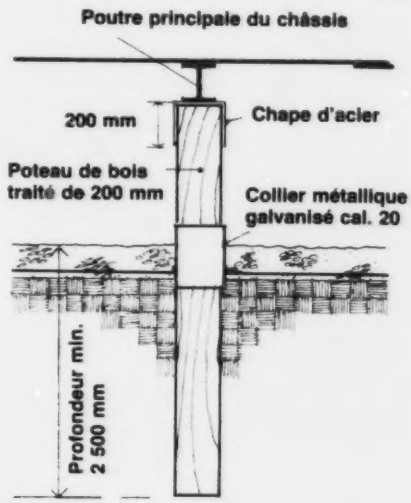
La dalle de plancher en béton armé sur terre-plein est le type de fondation qui donne le plus de satisfaction. La dalle finie constitue une plate-forme stable et sèche sur laquelle on peut déplacer et poser l'unité avec un minimum de difficulté



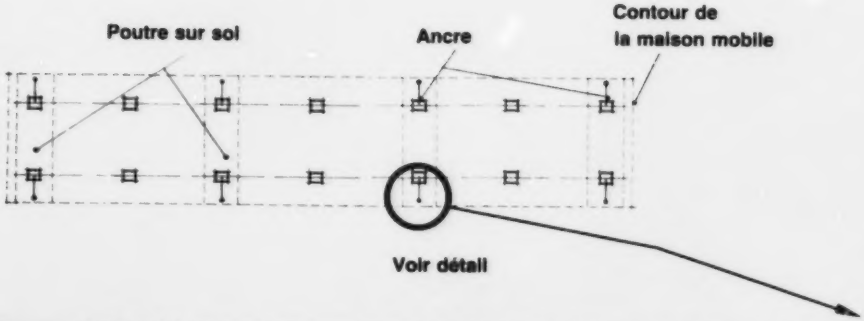
Pilier préfabriqué en béton, armé de deux tiges d'acier n° 12, et surmonté d'une plaque d'acier scellée dans le béton.



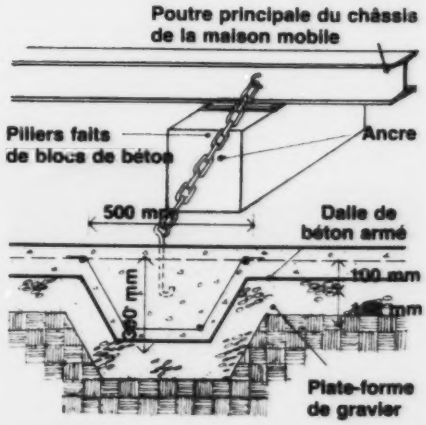
Pilier fait de blocs de béton armé de deux tiges d'acier n° 12. Les blocs sont remplis de béton et surmontés d'une plaque d'acier fixée par des boulons de 200 mm.



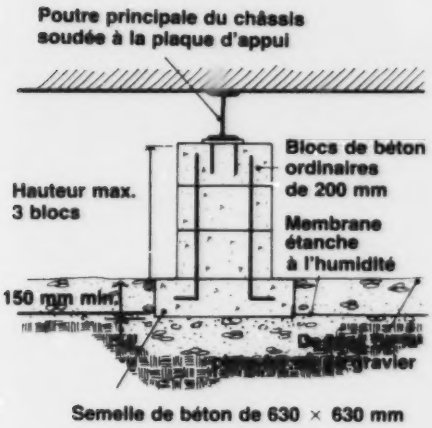
Pieu de bois traité sous pression, enfoncé, ou placé dans un trou. Le collier en acier galvanisé a son importance car il protège le bois au niveau du sol. Une chape en acier est boulonnée à la partie supérieure du pieu.



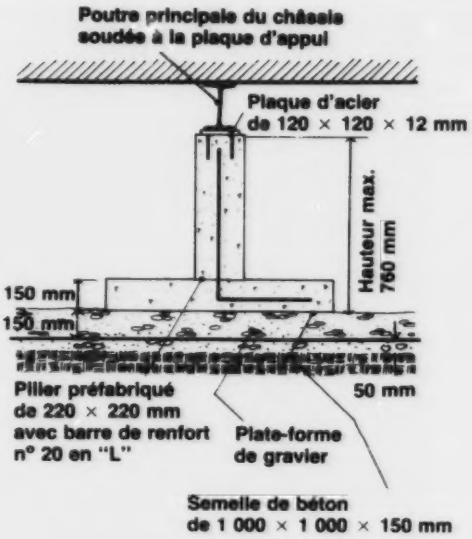
Plancher-dalle en béton armé sur terre-plein. Les poutres sur sol couvrant la largeur de la dalle servent de point d'ancrage pour les attaches. Vérifier l'emplacement de sortie des canalisations avant de couler la dalle.



Détails de la poutre sur sol et de l'attache dans le cas d'un plancher-dalle en béton armé sur terre-plein.

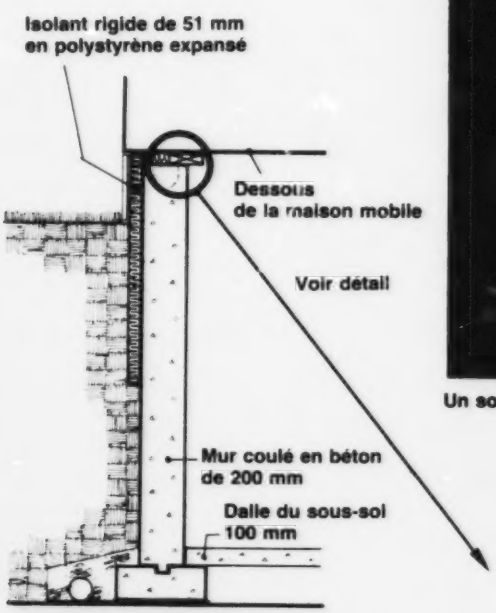


Pilier de blocs de béton, avec semelle au niveau, ou à proximité, du sol. Il est renforcé par deux tiges d'acier n° 12 et la partie creuse est remplie de béton, dans lequel on scelle la plaque d'ancrage qui le recouvre. L'ancrage ne doit pas se faire dans la semelle.

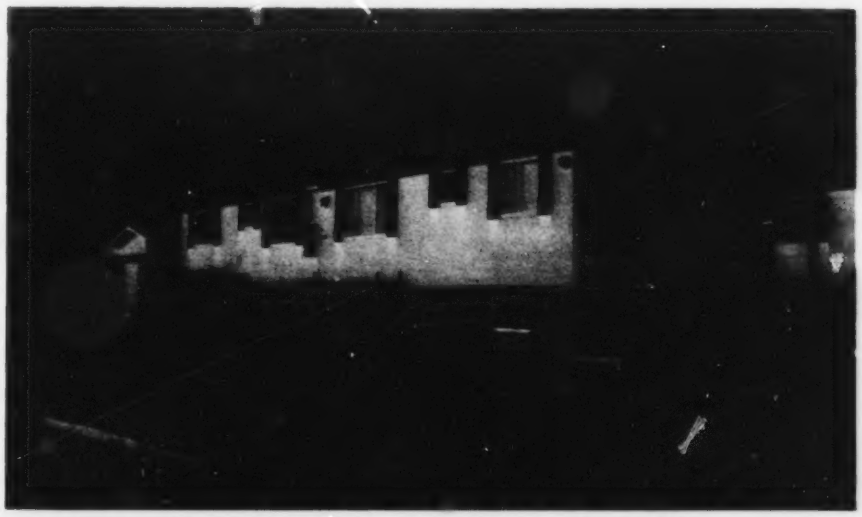


Pilier coulé en béton, avec semelle au niveau du sol. Il est renforcé par une tige d'acier n° 20 et recouvert d'une plaque d'acier scellée dans le béton. Couler d'abord la semelle, puis le pilier, à 24 heures d'intervalle.

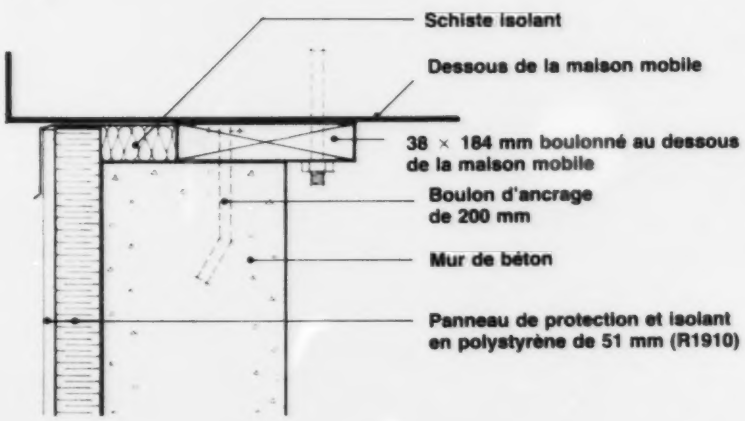
Les fondations de ce genre conviennent seulement lorsqu'elles ne courent pas le risque de se déplacer dans le sol sous l'action du gel.



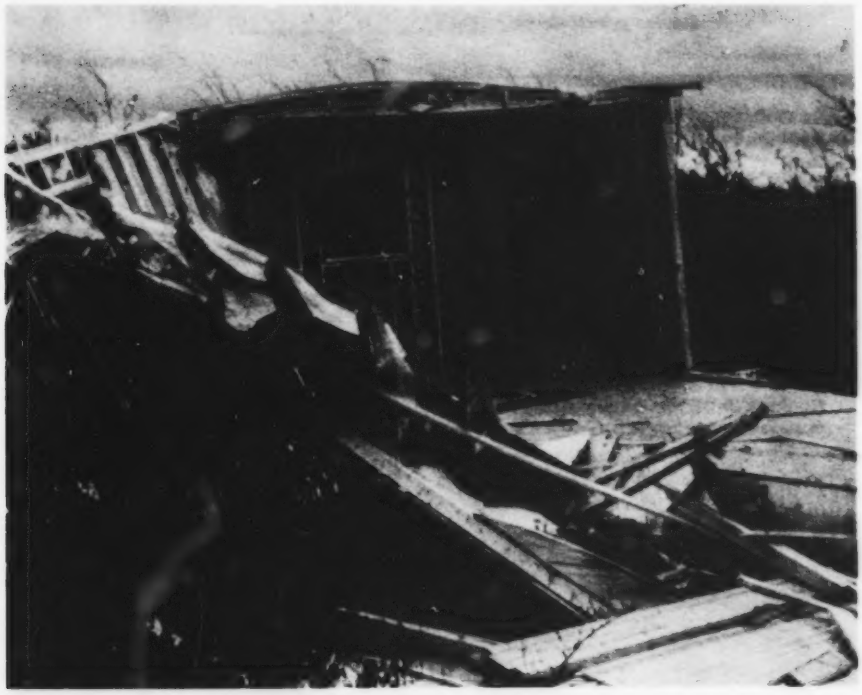
Un sous-sol complet pour maison mobile est identique à celui d'une maison normale, à l'exception du système d'ancrage. Cependant, il faut des éléments de structure particuliers pour répartir les charges entre les poutres principales du châssis et les murs du pourtour. Consulter un ingénieur spécialiste des structures.



Un sous-sol complet confère un caractère de durabilité à la maison mobile.



Lorsqu'on construit un sous-sol complet pour une unité qui repose sur ses quatre côtés, l'ancrage est fourni par une lisse basse scellée ou fixée aux fondations par des boulons d'ancrage d'un diamètre minimal de 12,7 mm, espacés au maximum de 2 400 mm entre axes. Ces boulons doivent pénétrer de plus de 100 mm dans les fondations et être conçus pour ne pas s'arracher au serrage.



Le vent peut endommager gravement les maisons mobiles.

1.3 Systèmes d'ancrage

Problème

Par suite de sa forme allongée et étroite, la maison mobile simple est prédisposée à se déplacer ou à se retourner sous l'effet d'un vent violent.

Discussion

Toute maison mobile doit être ancrée pour résister aux rafales de vent qui prévalent dans la région où elle est installée. Le Supplément au Code national du bâtiment* indique les exigences selon les régions. Il faut se rappeler aussi que le profil du terrain environnant et le couvert des arbres peuvent affecter la vitesse du vent; elle est en effet plus grande au sommet d'une colline que dans une vallée abritée. Un vent violent peut produire des vibrations désagréables à l'intérieur de l'unité parce qu'elle est allongée et étroite. Il faut donc de préférence choisir un emplacement abrité.

*"Données climatiques pour le calcul des bâtiments au Canada" – *Supplément au Code national du bâtiment du Canada*, 1980 (CNRC n° 17724F), publié par le Comité associé du Code national du bâtiment – Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, 1980.

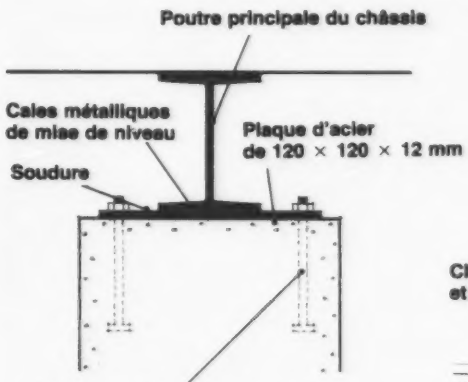
Solutions

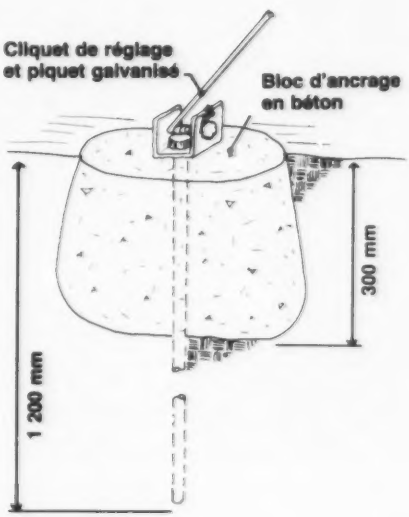
Tous les éléments du système d'ancrage doivent être protégés contre la corrosion (ex; galvanisation par trempage à chaud) et résister à une force d'arrachement de 21kN. Les crochets et tiges d'ancrage doivent avoir un diamètre minimal de 12 mm.

Les ancres doivent être placées au voisinage des points d'appui (prévus dans les fondations) du châssis de la maison mobile. Il faut prévoir au moins quatre points d'ancrage en-deça de 1000 mm à partir des extrémités de l'unité.

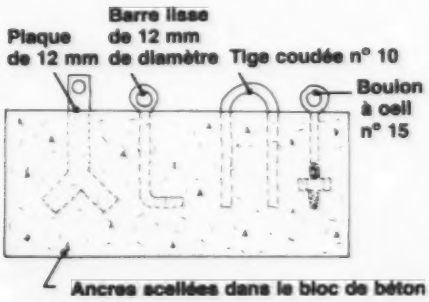
Les tendeurs et connecteurs doivent être du type "à oeil" et chaque attache doit être réglable.

Dans les endroits où le sol est susceptible de geler ou, en présence d'argile dilatable, le système d'attache doit être réglable pour pouvoir éliminer la tension qui s'exerce sur le châssis lorsque des variations se produisent. Il faut relâcher légèrement la tension des câbles à l'automne et la vérifier périodiquement durant l'hiver, de manière à équilibrer les efforts. On peut retendre au printemps.

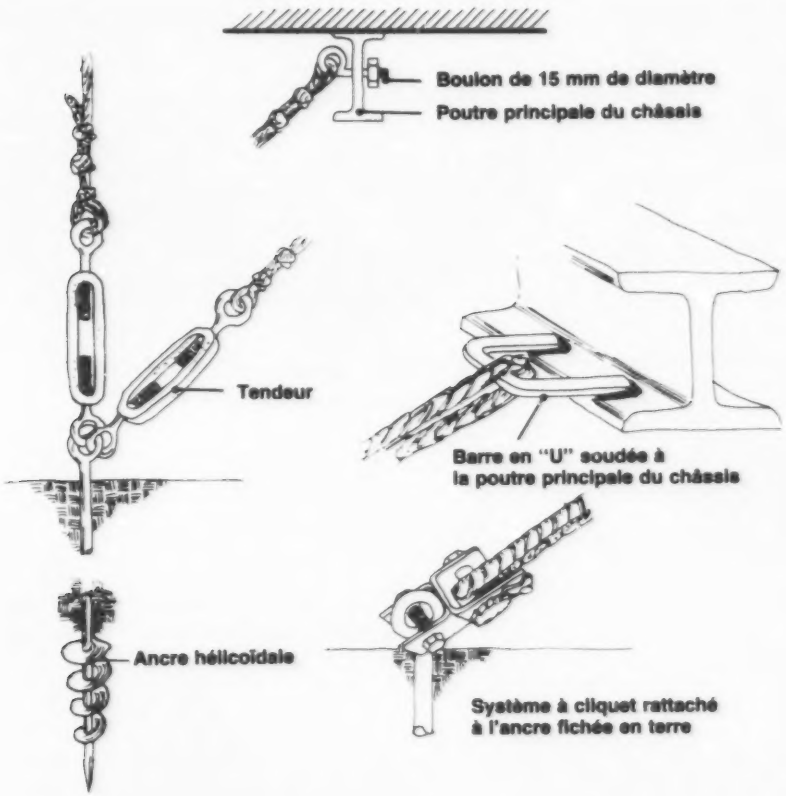




Corps mort de béton avec cliquet de réglage. Il est essentiel de pouvoir régler la tension, partout où il y a risque de mouvement dû au gel.

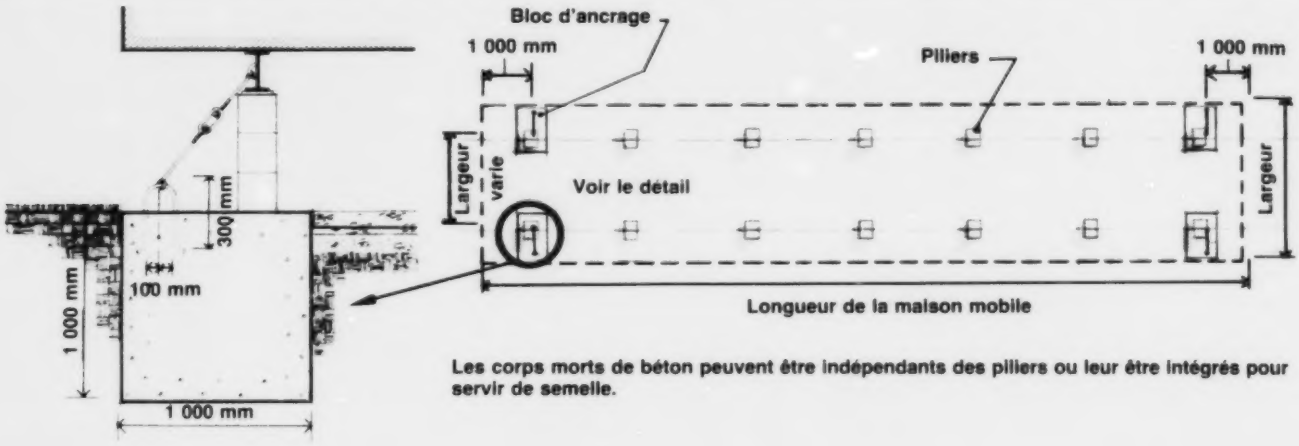


Types de crochets d'ancrage.



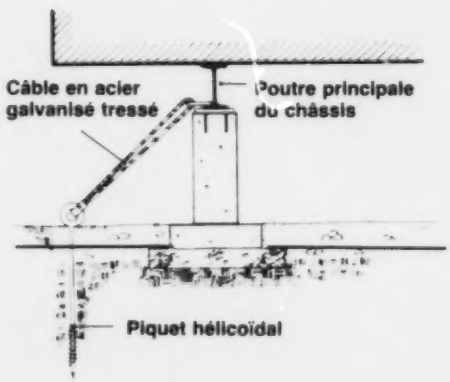
Le nombre de points d'ancrage nécessaires dépend de la vitesse du vent en un lieu considéré. Le tableau ci-dessous sert de guide pour une unité simple.

Vitesse du vent en km/h.	Nombre d'attaches par côté
0 – 112	4
112 – 128	5
128 – 144	7
144 – 160	8
160 – 170	10
Zone abritée	Châssis soudé aux piliers

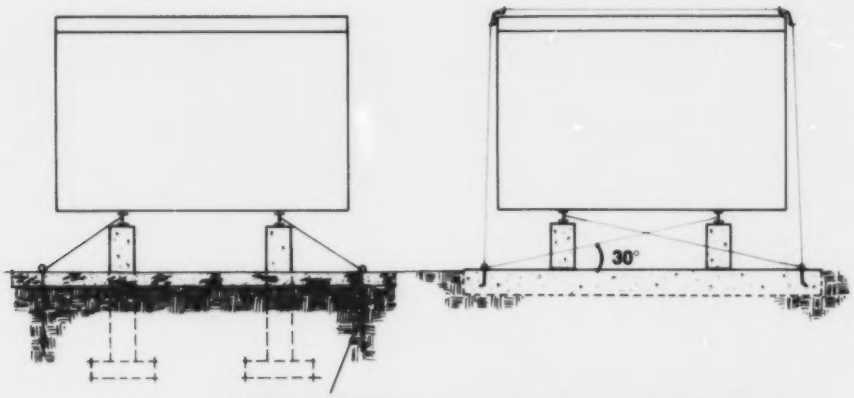


Les corps morts de béton peuvent être indépendants des piliers ou leur être intégrés pour servir de semelle.

Combinaison semelle et bloc d'ancrage.

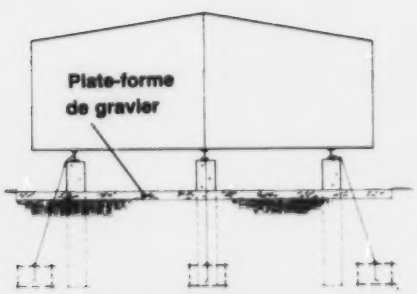


Ce type d'ancrage peut être utilisé partout où il n'y a pas de risque de mouvement dû au gel.

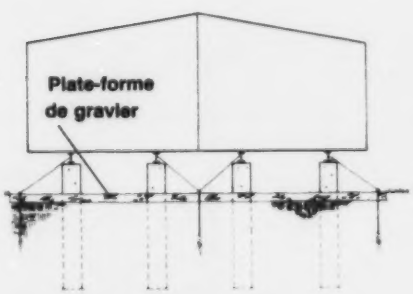


Unité simple sur piliers, avec ancrage par piquets hélicoïdaux.

Certains modèles peuvent être fixés par des attaches passant sur le toit et comportent des ferrures aux points prévus pour supporter les efforts dûs au vent. Ces attaches ne sont pas exigées pour les unités conformes aux normes ACNOR de la série Z-240 et il ne faut pas les utiliser sans avoir consulté le fabricant de la maison mobile.



Unité double largeur sur piliers, avec ancrage par corps morts.



Unité double largeur sur piliers, avec ancrage par piquets hélicoïdaux.

1.4 Jupes de vide sanitaire

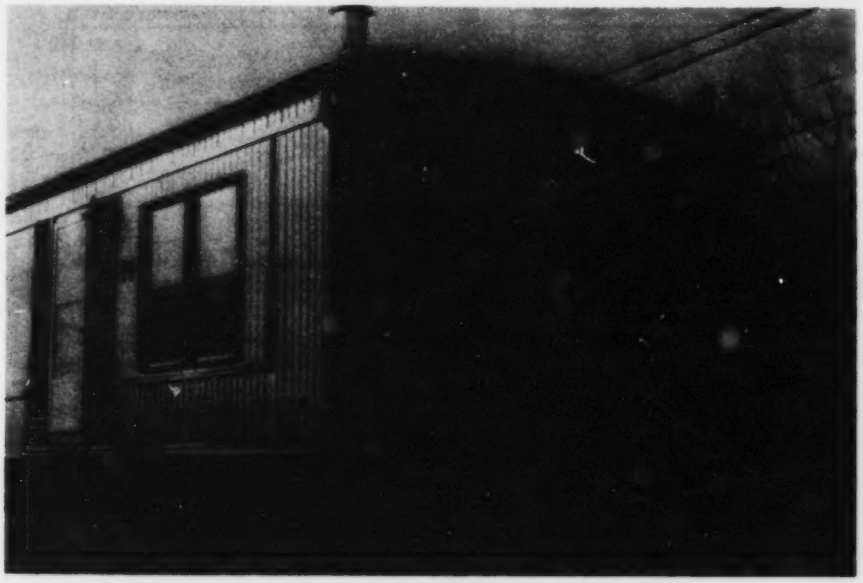
Problème

Les maisons mobiles ne sont généralement pas vendues installées sur un lot. L'acheteur est donc responsable de tous les travaux d'aménagement du terrain qui sont nécessaires pour compléter l'installation de l'unité. La construction d'une jupe appropriée n'est pas toujours faite comme il se doit.

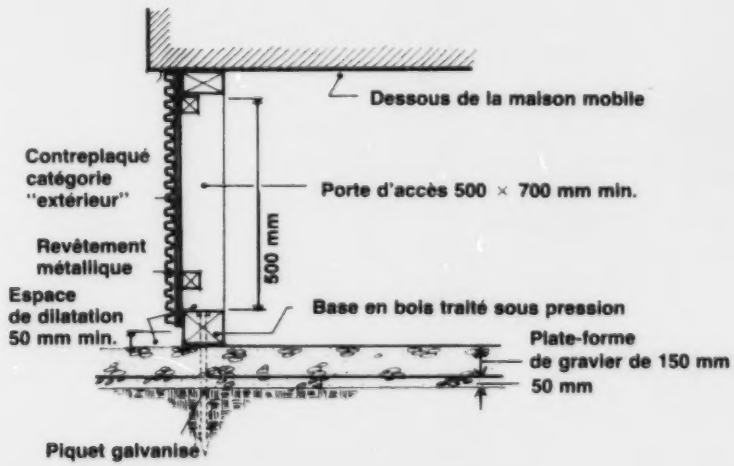
Discussion

Lorsqu'il n'est pas fermé par une jupe bien conçue, le vide qui se trouve sous la maison mobile tend à servir de débarras occasionnel, il attire les animaux et autres parasites, et la partie inférieure de l'habitation qui n'est pas protégée risque d'être endommagée.

La réputation d'habitation temporaire de bas calibre qu'ont les maisons mobiles semble être justifiée lorsqu'il n'y a pas de jupe ou lorsque la jupe est construite avec des matériaux inadéquats ou de mauvaise qualité.

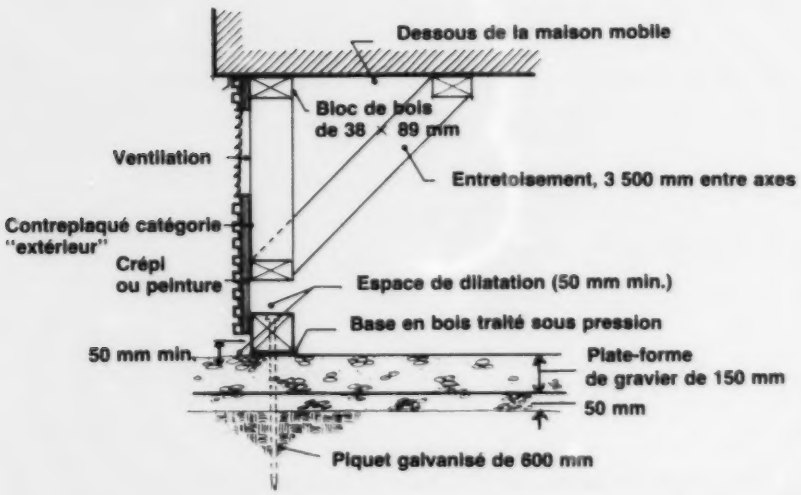


Une jupe bien construite avec des matériaux appropriés a son importance.



La porte d'accès au vide sanitaire doit mesurer au moins 500 × 700 mm.

Jupe avec revêtement métallique disposé horizontalement et porte d'accès au vide sanitaire.



La jupe doit comporter au moins six évents, disposés de façon à assurer une bonne ventilation du vide sanitaire.

Solutions

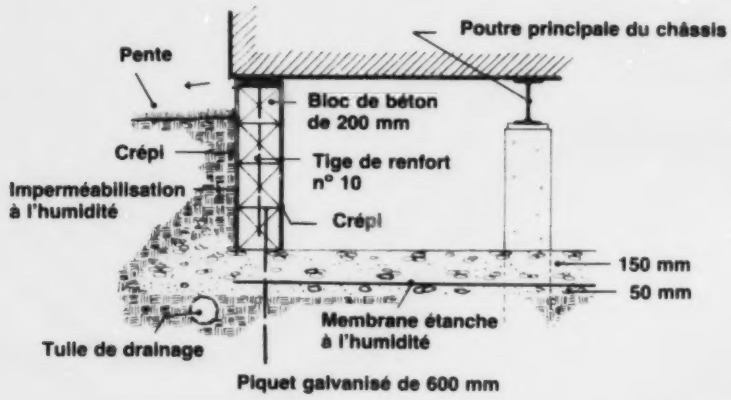
La jupe doit être construite avec des matériaux à l'épreuve de l'humidité de catégorie "extérieur". Le bois qui est en contact avec le sol doit être traité sous pression.

Le bois, les revêtements métalliques et les blocs de béton sont les matériaux les plus fréquemment utilisés dans la construction des jupes. Il se peut que les fondations imposent un type de jupe particulier.

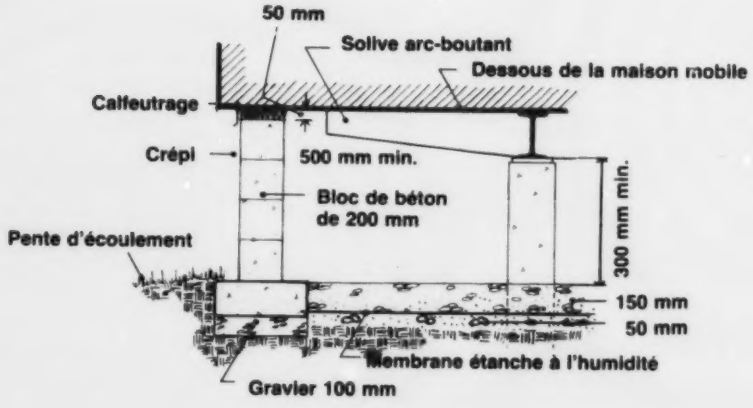
Les vides sanitaires entourés d'une jupe doivent être ventilés pour éviter l'accumulation de l'humidité. Les évents doivent être conçus pour que la neige, la pluie, les animaux et les insectes ne puissent pas pénétrer. Ces évents doivent être installés sur tous des côtés de la jupe et leur superficie totale doit être calculée au prorata de 0,1 m^2 par 50 m^2 de vide sanitaire.

Il est nécessaire d'avoir accès au vide sanitaire pour assurer l'entretien, une porte d'au moins 500 × 700 mm doit être prévue à cet effet, à proximité des raccordements aux services publics.

L'ensemble a meilleur aspect lorsque la jupe s'harmonise avec la maison mobile elle-même.



Mur de soutènement en blocs de béton. Ne pas oublier de prévoir une ventilation suffisante du vide sanitaire.



Jupe en blocs de béton sur semelle étroite. Laisser au moins 50 mm entre la partie supérieure des blocs et le dessous de la maison mobile afin de permettre les mouvements saisonniers.

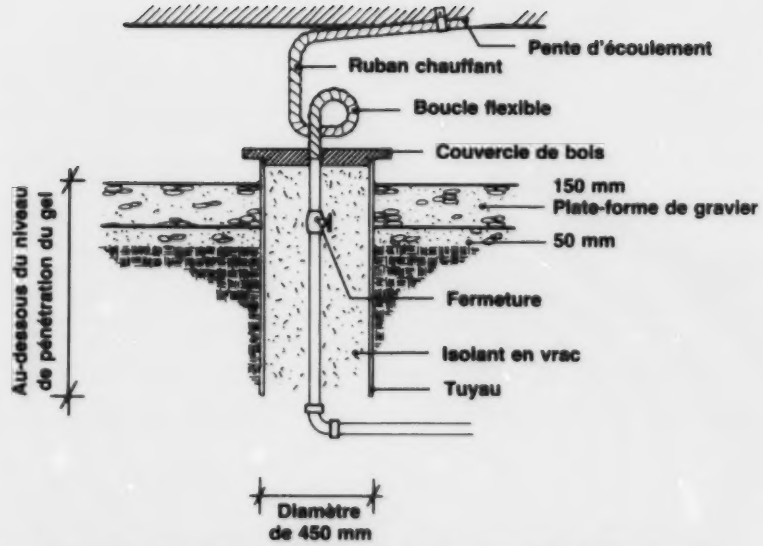
1.5 Raccordements aux services publics

Problème

Des raccordements mal installés ou insuffisamment protégés peuvent causer du dérangement, des dégâts coûteux aux canalisations et d'éventuels problèmes sanitaires.

Discussion

Si l'on ne construit pas au sous-sol ou un vide sanitaire entièrement isolé, il faut protéger convenablement les tuyauteries d'eau et d'égout, de la partie inférieure de la maison mobile jusqu'à une profondeur supérieure à la profondeur de pénétration du gel, pour éviter que ces tuyauteries ne soient bloquées par la glace pendant l'hiver.



La canalisation d'eau peut monter dans un petit tuyau rempli d'isolant en vrac.

Solutions

La conduite d'eau doit être en cuivre et s'élever, depuis un niveau inférieur à la profondeur de pénétration du gel, à l'intérieur d'un tuyau de 450 mm de diamètre rempli d'isolant en vrac et fermé par un couvercle de bois.

Dans toutes les régions où les conduites d'eau et les siphons d'égout apparents risquent de geler, il faut les envelopper d'un ruban chauffant avec contrôle de température incorporé.

La conduite d'eau doit former une boucle flexible en cuivre pour permettre la dilatation. Le circuit d'eau doit pouvoir être vidangé et comporter un robinet d'arrêt placé dans la colonne montante qui doit être à proximité de la porte d'accès au vide sanitaire.

Il est recommandé de monter un siphon sur la tuyauterie d'égout pour éviter l'accumulation des gaz sous la maison mobile. Ce siphon doit être placé plus bas que le niveau de pénétration du gel et être relié à la surface par une tuyauterie séparée qui permette le nettoyage. Les tuyaux d'accouplement qui descendent du plancher doivent comporter un manchon flexible au niveau du sol pour compenser l'affaissement.

Il faut fixer les conduites d'eau et d'égout à la partie inférieure du châssis en leur donnant de la pente pour l'écoulement.

Les bouteilles de gaz ne doivent pas être remisées à l'intérieur du vide sanitaire. Elles doivent être placées à l'extérieur, dans un endroit facile d'accès pour l'enlèvement et la livraison, de façon à ne pas être visibles de la rue.

1.6 Annexes et constructions auxiliaires

Problème

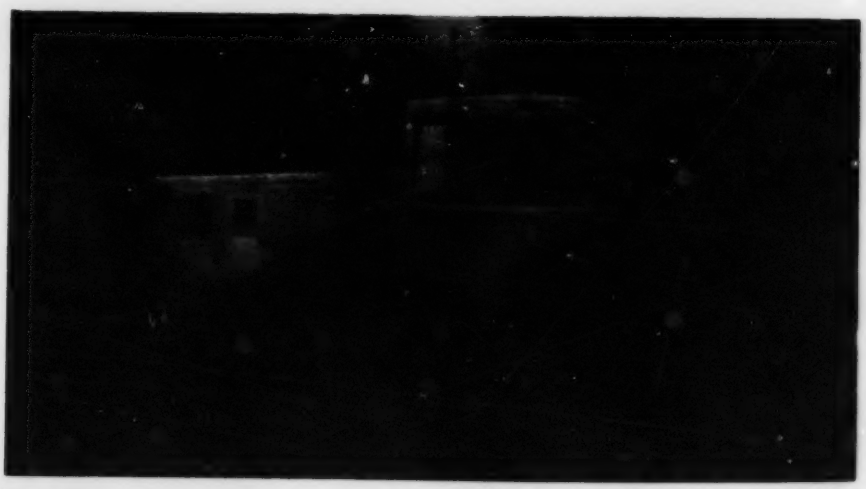
Les maisons mobiles ont tendance à manquer d'espace de rangement. Pour y remédier, les propriétaires installent souvent des annexes et des constructions auxiliaires mais, dans bien des cas, les matériaux et les techniques de construction employés laissent à désirer.

Discussion

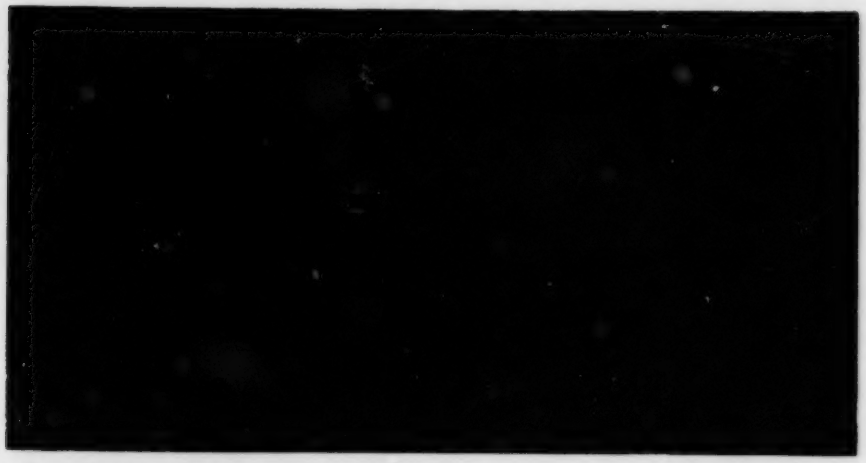
On peut construire de nombreuses structures pour augmenter l'espace habitable de la maison mobile ou pour disposer d'un espace de rangement supplémentaire. Une conception convenable peut améliorer l'habitabilité de ces espaces et contribuer de façon valable à l'aspect et à la valeur de la maison.

L'emplacement des annexes et constructions auxiliaires doit être déterminé avec soin; il faut tenir compte de l'accessibilité, de l'aspect et des activités prévues à l'extérieur.

La plupart des maisons mobiles ne comportent pas d'espace de rangement pour les articles d'emploi saisonnier ou de plein air. Pour y remédier, les propriétaires construisent leur propre local de rangement.



Les maisons mobiles n'ont pas une grande surface habitable, ce qui incite les propriétaires à les agrandir.



Lorsque la topographie des lieux s'y prête, on peut aménager un espace de rangement sous une annexe.

Solutions

Les locaux de rangement non chauffés doivent être conformes à la norme ACNOR Z-240.2 relative à la charpente, ou à une norme équivalente. Lorsque le sol et les conditions de drainage du terrain le permettent, il n'est peut-être pas nécessaire d'installer un plancher.

À moins d'avoir été spécifiquement prévues lors de la construction de la maison mobile, les annexes et constructions auxiliaires ne doivent pas être rattachées à la structure de l'unité. Il faut construire des fondations séparées et le raccordement avec l'habitation doit se faire au moyen d'entretoises ou d'un soufflet. Le système de chauffage et l'installation électrique de la maison mobile peuvent être insuffisants pour desservir ces locaux. Il faut alors faire appel à un professionnel pour déterminer si la capacité doit être accrue.

On peut aussi aménager un espace de rangement sous le plancher d'une entrée.

Il n'est pas rare que le propriétaire apporte des changements importants à sa maison.

1.7 Orientation

Problème

Une orientation qui exploite au mieux les conditions topographiques et climatiques du lieu, améliore l'habitabilité de la maison mobile et l'utilité des aires extérieures.

Discussion

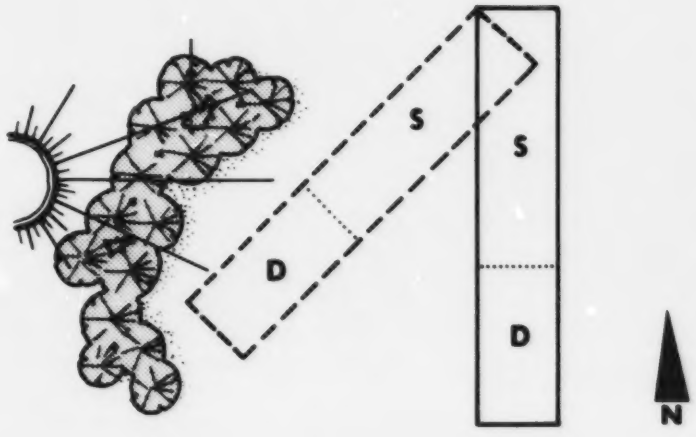
Le vent, le soleil, la vue et les économies d'énergie sont des facteurs importants à considérer pour l'orientation de la maison sur un terrain. L'occupant des lieux peut avoir des besoins ou des désirs particuliers. Le site lui-même peut offrir des possibilités uniques, grâce à l'attrait de certains éléments naturels.

De nombreux modèles de maisons mobiles sont actuellement offerts sur le marché. Il est peut-être possible d'en trouver un qui s'harmonise avec les conditions d'un site particulier. Par ailleurs, rares sont les emplacements qui permettent de résoudre parfaitement tous les problèmes. Il faut être prêt à faire un compromis.

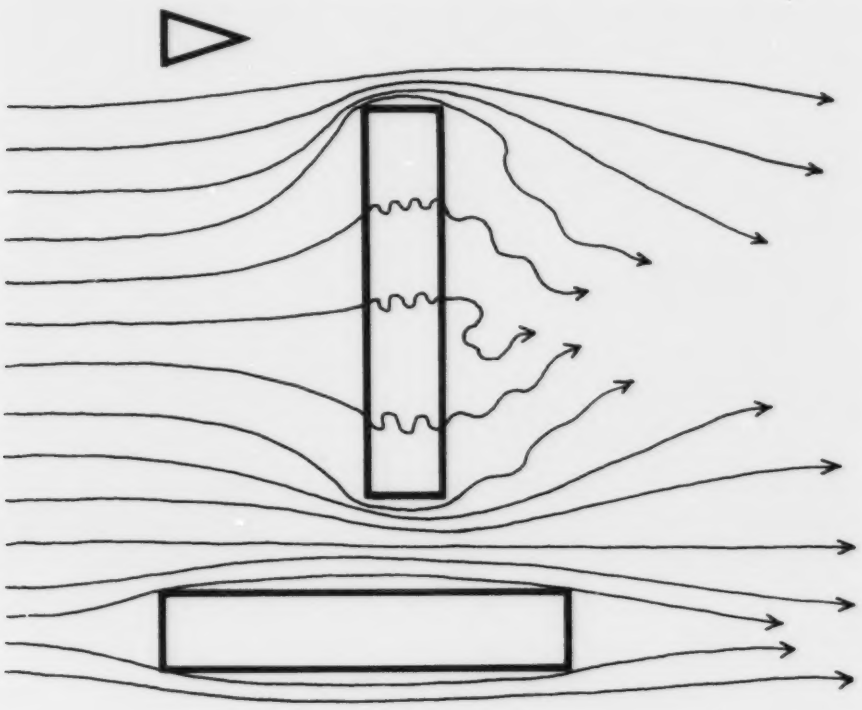
Solutions

En règle générale, la maison devrait être orientée pour que les pièces où l'on se tient soient ensoleillées au maximum en hiver, et que les aires extérieures avoisinantes où l'on vit, le soient toute l'année.

L'orientation par rapport au soleil est importante.

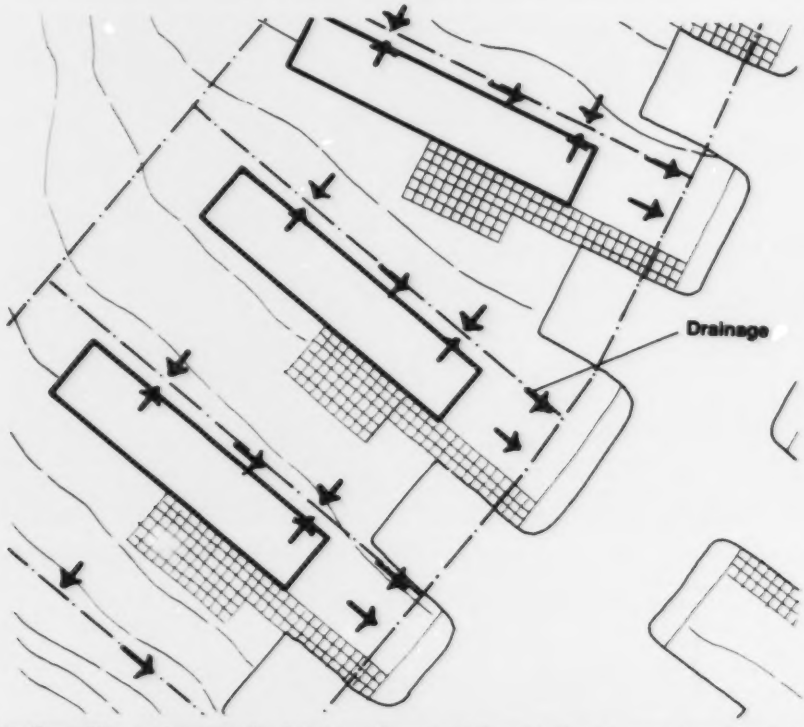


Il faut généralement préférer une orientation sud et ouest pour les pièces utilisées dans la journée et les aires de séjour extérieures. Toutefois, dans la plupart des régions rurales, la chaleur du soleil peut poser un problème en fin de journée. Une orientation sud ou sud-ouest peut être préférable, à moins de disposer d'un écran approprié.

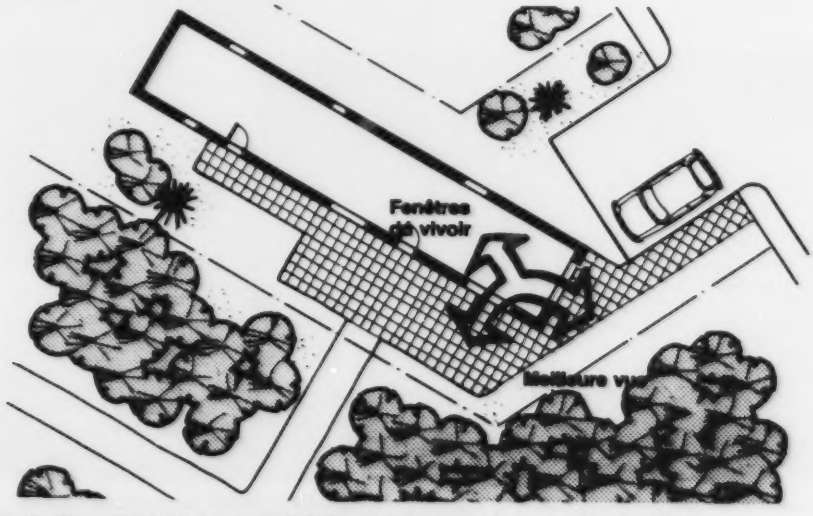


Pour éviter les vibrations et réduire les effets du vent, il est préférable qu'une maison mobile soit disposée selon le lit du vent. La présence d'un brise-vent permet de l'orienter différemment.

Pour réduire les travaux de terrassement, il est préférable de disposer les maisons mobiles simples parallèlement à la pente.



La disposition en terrasse des lots de maisons mobiles est généralement la meilleure façon de procéder quand le terrain est très pentu. Cependant, cela peut entrainer des problèmes de drainage. Par suite de l'importance à long terme d'un bon système de drainage pour conserver la viabilité du terrain, il faut préparer soigneusement un plan d'ensemble du terrassement.



La fenêtre principale du vivoir doit être orientée vers la vue la plus agréable.

Section II.

Maisons mobiles sur des lots conventionnels

Maison mobile en banlieue.

Introduction

La qualité de construction et l'aménagement intérieur des maisons mobiles se sont, tous deux, considérablement améliorés au cours des années. Ces maisons représentent maintenant un investissement valable pour le futur propriétaire. Bien situées et convenablement installées, elles sont comparables aux autres formes d'habitations permanentes.

Les maisons mobiles et les développements prévus pour les recevoir sont de plus en plus intégrés aux formes d'habitat traditionnel, en se basant sur le lotissement conventionnel. Cependant, leur forme étroite et allongée nécessite une attention particulière lors de l'aménagement du terrain. Cette section a pour but de montrer comment on peut réussir à installer les maisons mobiles sur des lots résidentiels conventionnels.

2.1 Espace autour de l'unité

Problème

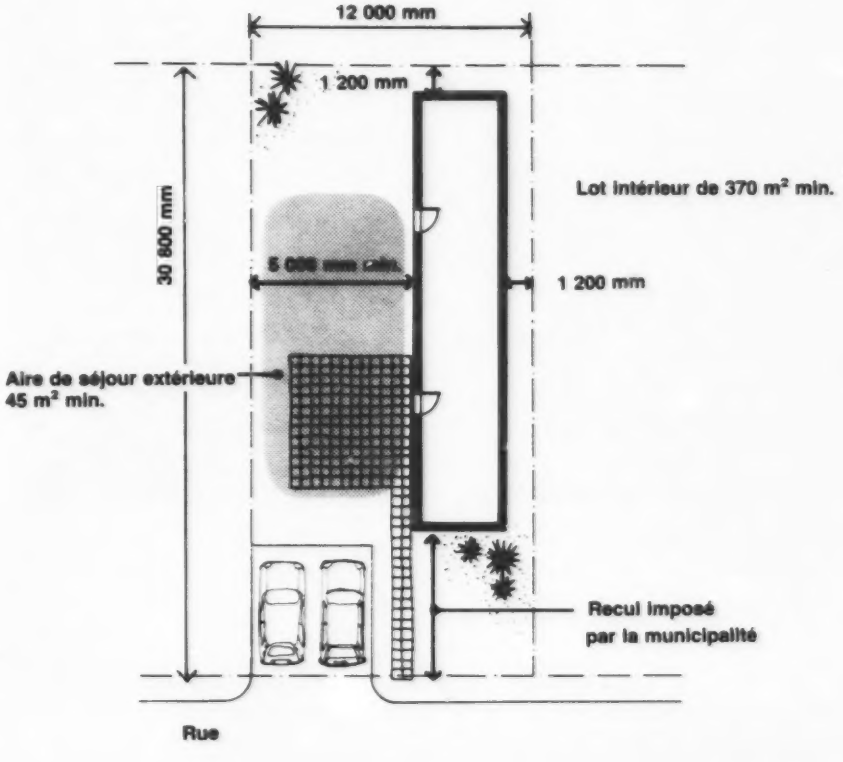
L'aménagement des maisons construites sur des lots conventionnels devrait tenir compte du rapport qui existe entre les espaces intérieurs et extérieurs, de l'espace séparatif et du respect de l'intimité des voisins. Puisque la maison mobile est préfabriquée, voire achetée, avant même d'avoir choisi un lot, on peut ne plus avoir la possibilité de coordonner l'aménagement du terrain. Il est donc important de bien réfléchir avant d'installer la maison mobile sur un lot.

Discussion

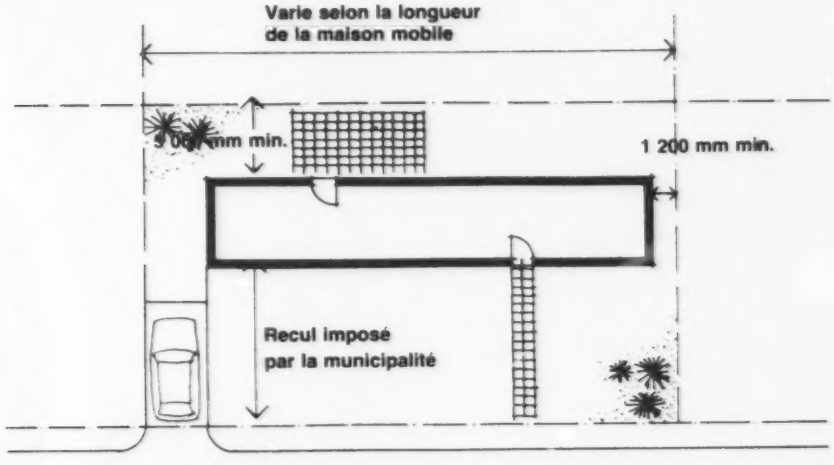
Le choix de l'emplacement d'une maison mobile sur un lot conventionnel est limité à la fois par l'espace dont on dispose et par la présence d'habitations voisines. En plus des critères d'orientation dont nous avons parlé dans la section précédente, il faut prendre en considération les facteurs suivants.

Premièrement, le lot doit être accessible, et l'espace suffisant pour manoeuvrer la maison mobile et l'installer. Cependant, il n'est pas nécessaire d'enlever les arbres, à l'exception de ceux qui se trouveraient sur la plate-forme et l'allée d'accès. Certains arbres pourront être abattus par la suite, si le plan d'aménagement paysager de l'ensemble l'exige.

Deuxièmement, les aires de plein air autour de la maison mobile et leur rôle doivent être clairement définis sur le lot. Il faut prévoir l'emplacement des annexes et constructions auxiliaires que l'on pourrait bâtir plus tard, ainsi que la nécessité d'accès aux quatre côtés pour l'entretien.



Maison mobile simple sur lot intérieur de 12 m de large sur 30,8 m de profondeur. La superficie du lot est de 370 m².

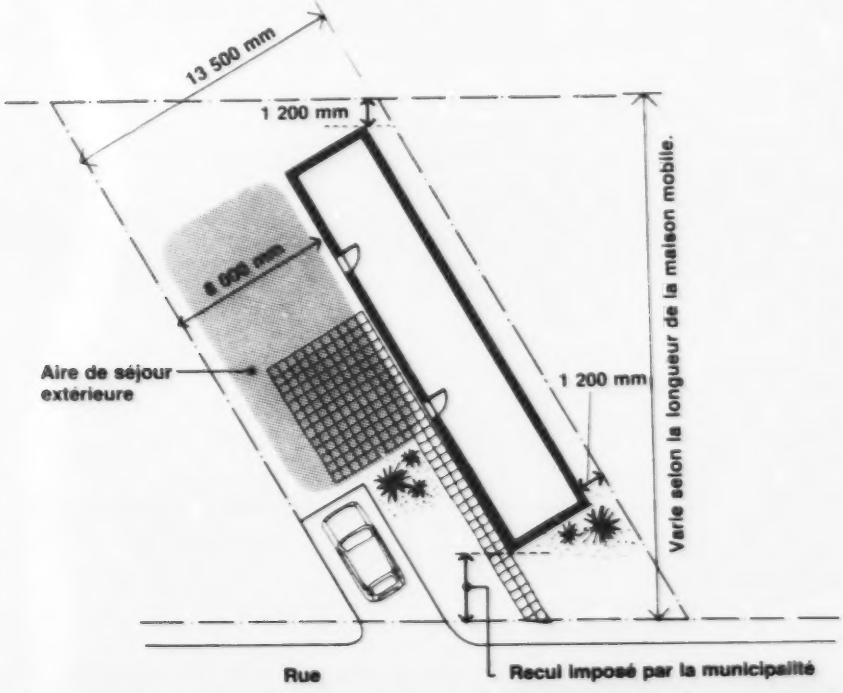


Maison mobile simple parallèle à la rue. Avec un recul par rapport à la rue de 7,5 m imposé par la municipalité, le lot pourrait mesurer 24,9 m de large sur 16,8 m de profondeur. La superficie du lot serait alors de 388 m².

Troisièmement, il faut noter l'emplacement des fenêtres des habitations adjacentes, afin de ne pas nuire au bien-être et à l'intimité des voisins. L'emplacement des fenêtres dépend aussi de la distance limitative exigée pour un mur coupe-feu conformément à la section 10N des *Normes de construction résidentielle*.

Quatrièmement, il faut prévoir le stationnement d'au moins une voiture sur le lot.

Généralement, les exigences relatives aux dimensions du lot, à la distance de recul et à la cour latérale sont fixées par décret municipal; elles doivent être respectées si l'on veut obtenir un permis d'installation de maison mobile sur un lot conventionnel enregistré. S'informer, dès que possible, auprès de la municipalité du lieu.



Il existe aussi des lots en angle qui présentent l'avantage de permettre une vue plus étendue depuis les fenêtres. Autre avantage, le mur étroit de la maison mobile est dissimulé.

Solutions

Voici les dimensions minimales recommandées pour les lots d'un lotissement conventionnel:

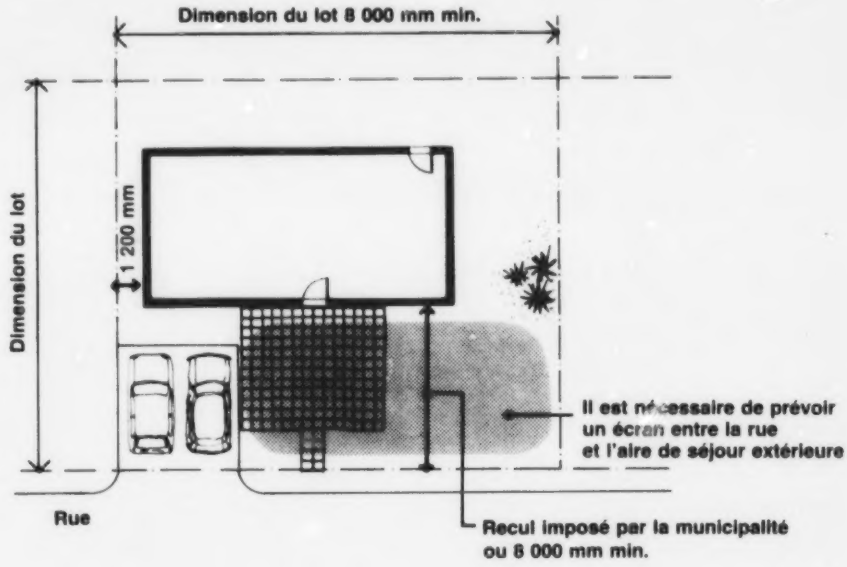
Lot intérieur: superficie de 370 m^2 et largeur minimale de 12 000 mm.

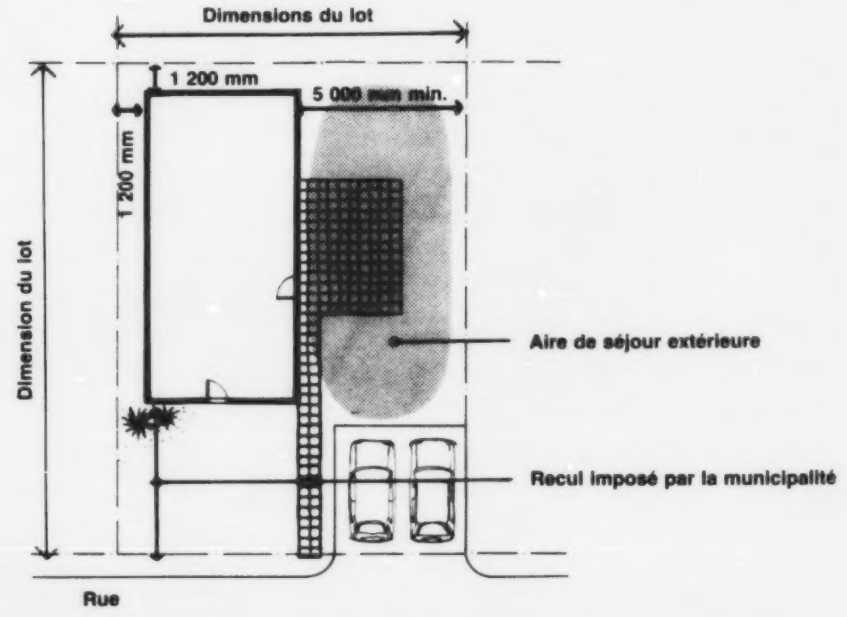
Lot d'angle: superficie de 460 m^2 et largeur minimale de 15 000 mm.

Les dimensions minimales suivantes sont également recommandées pour les différents espaces extérieurs:

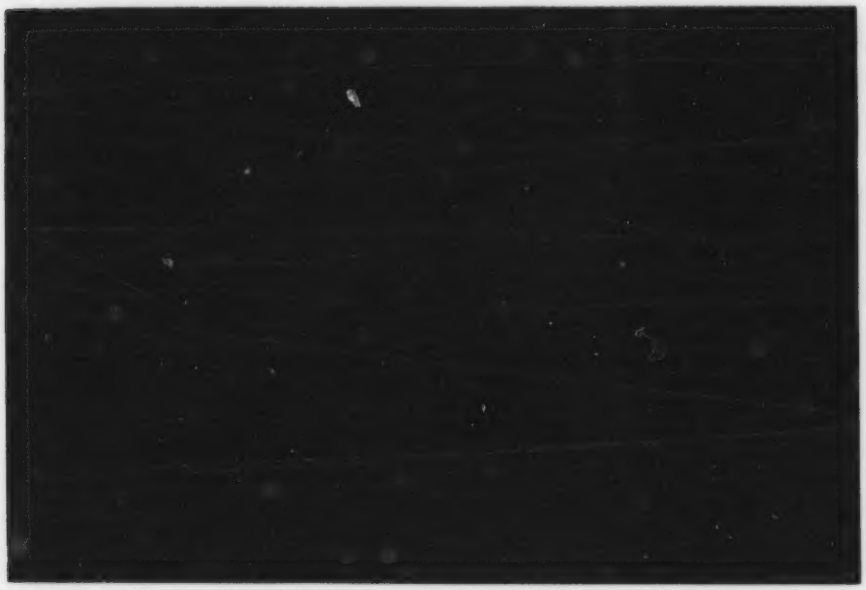
- Une cour latérale ou passage de servitude d'une largeur de 1 200 mm autour des quatre murs extérieurs de la maison mobile et des annexes qui seraient prévues;
- Une aire extérieure privée d'une superficie de 45 m^2, dont la plus petite dimension doit être d'au moins 5 000 mm;
- Une aire de stationnement aux dimensions minimales suivantes: largeur 2 500 mm, profondeur 6 100 mm. Une combinaison chemin-allée qui doit avoir une largeur minimale de 4 000 mm. L'aire de stationnement ne doit pas être située devant la fenêtre principale du vivoir;
- Un chemin principal, d'une largeur minimale de 750 mm, entre la rue et l'entrée principale de l'unité. Les chemins secondaires doivent avoir une largeur minimale de 600 mm;
- Afin de réduire les risques de propagation du feu, l'espace séparatif entre les unités doit être conforme aux exigences des *Normes de construction résidentielle**.

**Normes de construction résidentielle, 1980* (CNR nº 17304F). Publiées par le Comité associé du Code national du bâtiment. Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, 1980. Voir en particulier la section 10 (N).





Les maisons mobiles double largeur sont disposées de la même façon que les maisons construites sur un terrain conventionnel.



L'aménagement paysager peut servir à accentuer le caractère résidentiel de la maison mobile et contribuer à la faire mieux accepter.

2.2 Aménagement paysager

Problème

À cause de sa forme allongée et étroite, la maison mobile ressemble peu aux maisons de banlieue conventionnelles. L'aménagement paysager est donc important pour conserver un caractère résidentiel, faire mieux accepter la maison mobile, et assurer la viabilité à long terme d'un terrain*.

Discussion

L'aménagement paysager englobe le choix des plantes, des matériaux naturels ou fabriqués et leur répartition sur un terrain pour satisfaire à la fois aux objectifs fonctionnels et esthétiques. Un aménagement paysager réussi peut transformer l'aspect d'une habitation, par ailleurs ordinaire, tout en agrandissant les aires de séjour dont disposent les occupants.

*Pour plus de détails sur ce sujet, voir la publication SCHL *Architecture de paysage et entretien des aménagements paysagers*, LNH 5477. (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1983)

Solutions

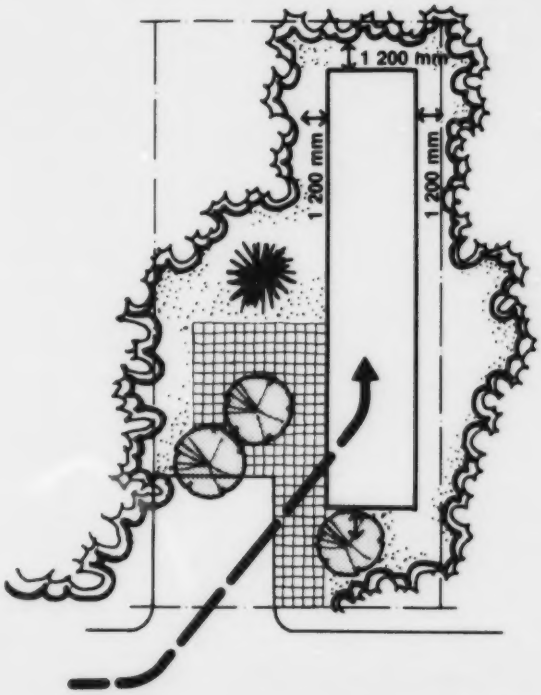
En général, il faut s'occuper des problèmes éventuels de terrassement et de drainage, avant de mettre la maison mobile en place. Une fois cet aménagement fondamental du terrain terminé, on peut procéder à la répartition des plantes et des matériaux fabriqués, pour mettre en valeur les espaces autour de la maison mobile et assurer la séparation. Si l'on considère les matériaux d'aménagement paysager comme des moyens de réaliser murs, toits et couvertures de sol, on peut créer des espaces de plein air fonctionnels et pleins d'imagination. En outre:

- les plantes peuvent être utilisées pour protéger du vent et donner de l'ombre, pour protéger des regards et permettre une certaine intimité*;
- il faut éviter de couper inutilement les arbres, ailleurs que sur la plate-forme, l'aire de stationnement, et l'emplacement des escaliers et du plancher de l'entrée. Il n'est pas nécessaire d'abattre les arbres devant la maison mobile pour la mettre en place, il suffit d'utiliser l'allée et l'aire de stationnement;
- les plantes et les clôtures peuvent servir à cacher les bouteilles de gaz et les poubelles;
- on peut planter des arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'un ensoleillement maximum, à l'intérieur et à l'extérieur, en hiver, et pour avoir de l'ombre en été.

En général, l'utilisation appropriée de plantes convenables permet d'améliorer l'apparence de toute la rue.

*Voir la publication SCHL *Aires de séjour extérieures: Document consultatif*, LNH 5330. (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1980.)

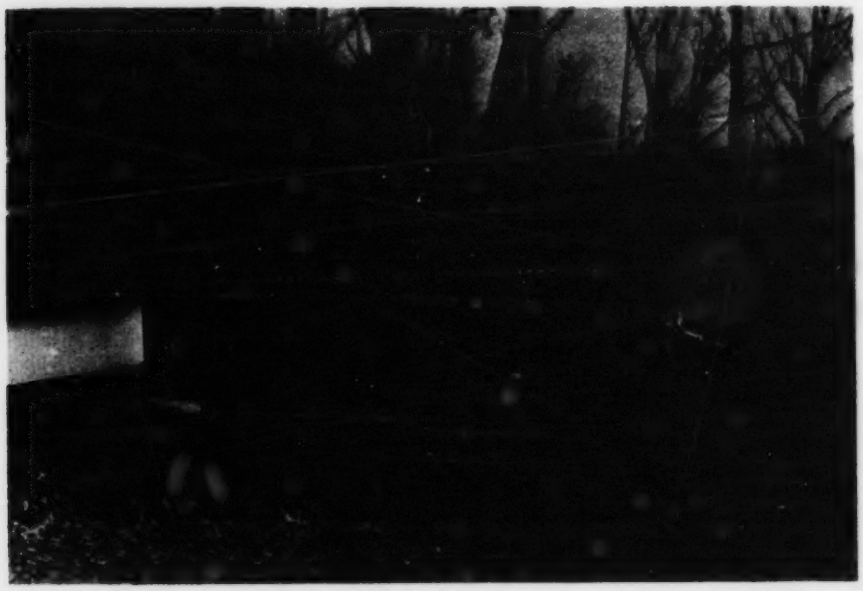
Il n'est pas nécessaire de dégager entièrement l'emplacement pour procéder à l'installation de la maison mobile.



Quand un lot est boisé, ne défricher que les endroits prévus pour le terrassement, le drainage, l'aire de stationnement, et sur une distance de 1 200 mm autour de la plate-forme.

Section III.

Projets d'ensemble planifié pour maisons mobiles



Un développement à faible densité permet généralement un bon espacement des habitations.

Introduction

L'essence de la planification d'ensemble réside dans le mariage des espaces intérieurs et extérieurs de l'habitation et l'assemblage des maisons en communautés cohésives et attrayantes. Les plans de maisons mobiles conventionnelles ne sont pas particulièrement adaptés à ce genre de planification, parce qu'ils ne font aucun lien entre la position des fenêtres et des portes et l'espace extérieur à l'unité.

Cependant, les maisons mobiles sont fabriquées en usine selon des procédés qui se prêtent à la production de modèles nouveaux pour petits lots. La présente section traite certaines des questions de planification qu'il faut aborder dans les projets d'ensemble planifié. Cette section doit être consultée en même temps que la publication *"Critères d'aménagement du terrain"* qui expose les normes d'aménagement du terrain recommandées par la SCHL*. La planification d'ensemble pour maisons mobiles conventionnelles, ainsi que des suggestions de modèles nouveaux sont illustrées plus loin.

*Voir également *Aménagement des ensembles résidentiels – Conseils et recommandations*, LNH 5365. (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1981.)

3.1 Espaces séparatifs

Problème

Il est nécessaire d'aménager un espace autour de la maison mobile, la séparant des activités avoisinantes et des autres habitations, et servant d'aire de plein air pour les besoins et le plaisir des occupants.

Discussion

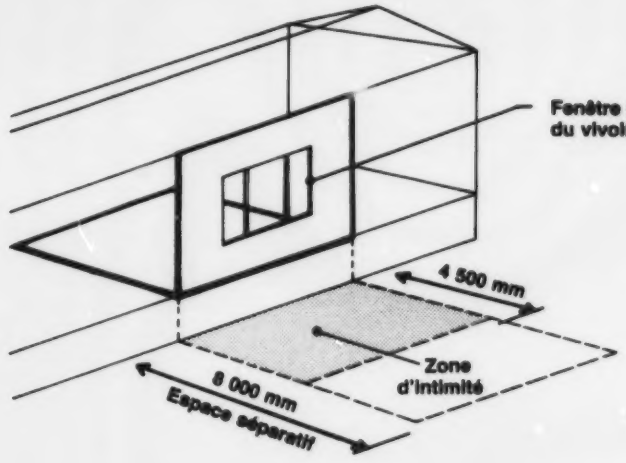
Le besoin d'espace séparatif découle des préoccupations suivantes:

- permettre à la lumière du jour et au soleil de pénétrer dans les pièces habitables;
- permettre l'aération naturelle du logement;
- permettre aux occupants de jouir de leur repos et de leur intimité sans être incommodés par les bruits extérieurs;
- permettre aux occupants de profiter pleinement des espaces intérieurs habitables, sans avoir à tirer rideaux, tentures ou stores;
- permettre une vue dégagée, à partir d'au moins une des fenêtres principales du vivoir.

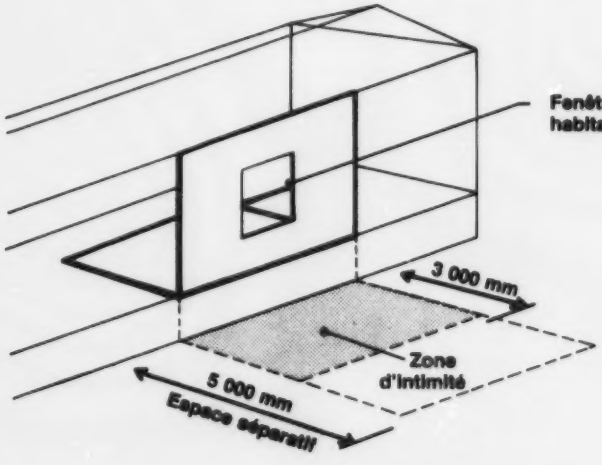
Solutions

Les espaces séparatifs suivants sont recommandés pour les maisons mobiles:

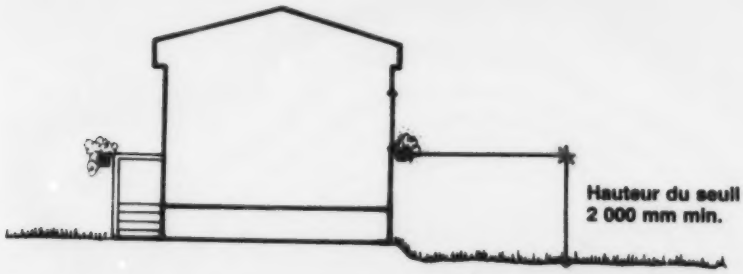
1. Il faut prévoir une profondeur de 8 000 mm devant la fenêtre *principale* du vivoir. Une fenêtre au moins, et particulièrement la fenêtre la plus grande ou la plus importante du vivoir principal de la maison mobile, doit permettre un bon éclairage et un bon ensoleillement de l'unité, ainsi qu'une vue agréable sur l'extérieur. Une partie de l'espace séparatif peut consister en une aire publique ou communautaire calme, en autant que la profondeur de la zone privée soit au moins de 4 500 mm à partir de la fenêtre.



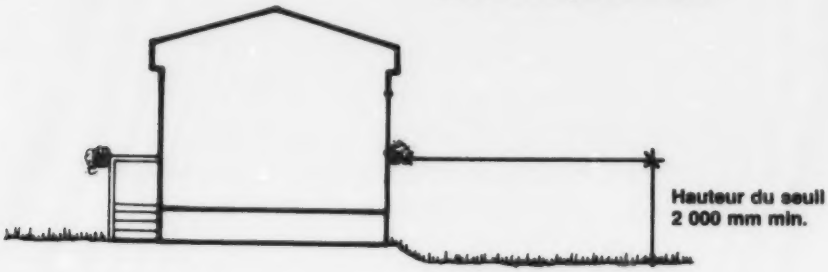
Espace séparatif recommandé devant la fenêtre principale du vivoir.



Espace séparatif recommandé devant la fenêtre d'une pièce habitable.



Fenêtre d'une pièce habitable



Fenêtre principale du vivoir

Un espace séparatif n'est peut-être pas nécessaire lorsque le seuil de fenêtre est au moins à 2 000 mm au-dessus du niveau du sol.

2. Il faut prévoir une profondeur de 5 000 mm devant toute fenêtre d'une pièce habitable. Il faut un espace séparatif devant les fenêtres des autres pièces habitables comme la cuisine, la salle à manger, la salle de famille et les chambres. Une partie de cet espace séparatif peut consister en une aire publique ou communautaire calme, en autant que la profondeur de la zone privée soit au moins de 3 000 mm à partir de la fenêtre.

3. Il faut prévoir une profondeur de 1 200 mm devant les fenêtres de pièces non habitables et les murs pleins. Il faut un espace séparatif devant les fenêtres des autres pièces non habitables, comme la salle de bain, les corridors, ainsi que devant les entrées et les murs pleins, pour assurer l'aération, l'accès, et permettre l'entretien.

L'espace séparatif ne doit comprendre aucun immeuble, routes, aire de stationnement commune, ni aire d'agrément communautaire bruyante.

Les recommandations relatives aux espaces séparatifs s'ajoutent aux normes déjà prescrites.

Par suite des techniques employées dans leur construction, les maisons mobiles sont plus exposées aux incendies que la plupart des maisons conventionnelles construites sur place. Les exigences minimales de séparation coupe-feu indiquées dans les *Normes de construction résidentielle** doivent être respectées dans tous les cas.

**Normes de construction résidentielle 1980*, (CNRC n° 17304F), publiées par le Comité associé du Code national du bâtiment, Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, 1980. Voir en particulier la section 10 (N).

3.2 Aires d'agrément

Problème

Il faut aménager un espace à l'extérieur de l'unité pour la détente et les activités récréatives des résidents. Cependant, le coût de mise en valeur des terrains incite à ne pas prévoir ce genre de commodité. D'ailleurs, le type d'aire d'agrément qui conviendrait le mieux n'est pas toujours évident.

Discussion

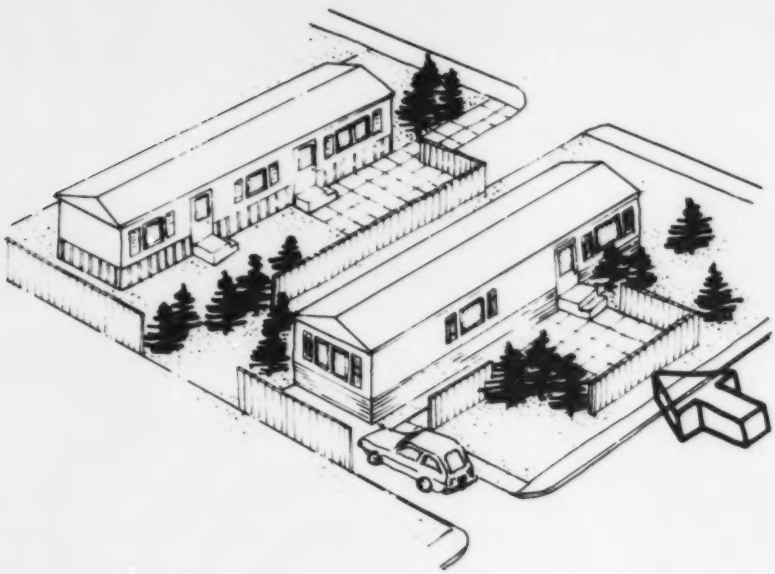
Il faut prévoir deux types d'aire d'agrément:

1) Une aire de séjour extérieure contiguë à la maison mobile, afin d'assurer un prolongement des activités intérieures. Cette aire d'agrément privée doit offrir aux résidents un espace pour leurs activités récréatives comme les pique-niques, les jeux d'enfant, le jardinage et les bains de soleil.

2) Une aire et des installations extérieures pour les activités communautaires des résidents. Cette aire d'agrément communautaire peut être affectée aux sports de plein air, à la détente (promenade, relaxation, observation) et aux activités récréatives intérieures.

Comme les lotissements pour maisons mobiles sont limités à une densité d'habitation relativement faible, il est habituellement facile de disposer amplement d'aires extérieures privées rien qu'en adoptant les espaces séparatifs recommandés. Il en résulte que le besoin d'aires d'agrément communautaires peut ne pas recevoir toute l'attention voulue. Ces aires sont importantes car elles donnent valeur et attrait aux maisons mobiles et identifient leur ensemble à une communauté.

L'aire de séjour extérieure doit être immédiatement adjacente à l'unité.



L'aire de séjour extérieure doit être séparée des aires publiques par un écran.

Solutions

Toutes les aires d'agrément doivent être situées de façon à bénéficier d'un ensoleillement maximum. En outre, elles doivent être suffisamment grandes pour permettre les activités auxquelles on les destine, et accessibles depuis les unités. L'aire d'agrément ne comprend pas l'espace occupé par l'habitation, les constructions à but non récréatif, les aires de stationnement et les allées pour voitures.

La superficie minimale recommandée pour une aire d'agrément est basée sur le nombre d'occupants, indiqué de façon pratique par le nombre de chambres. Les superficies recommandées sont les suivantes:

- maison d'une chambre à coucher: 20 m^2
- maison de deux chambres à coucher: 55 m^2
- maison de trois chambres à coucher: 90 m^2
- maison de quatre chambres à coucher: 100 m^2

Pour calculer l'aire d'agrément totale, quand on ne connaît pas les modèles et les dimensions, il faut se baser sur une superficie de 90 m^2 par unité, puisque la plupart des maisons mobiles ont trois chambres à coucher.

Aire de séjour extérieure *

Il faut aménager une aire de séjour extérieure paysagée contiguë à la maison mobile, d'une superficie minimale de 45 m^2 prélevée sur l'aire d'agrément totale. Elle doit être d'un seul tenant et ne pas être formée de morceaux de la cour latérale, de bandes de la cour avant, etc.

L'aire de séjour extérieure doit être clôturée, à une hauteur suffisante pour la soustraire aux regards des voisins. On doit pouvoir y accéder de la rue.

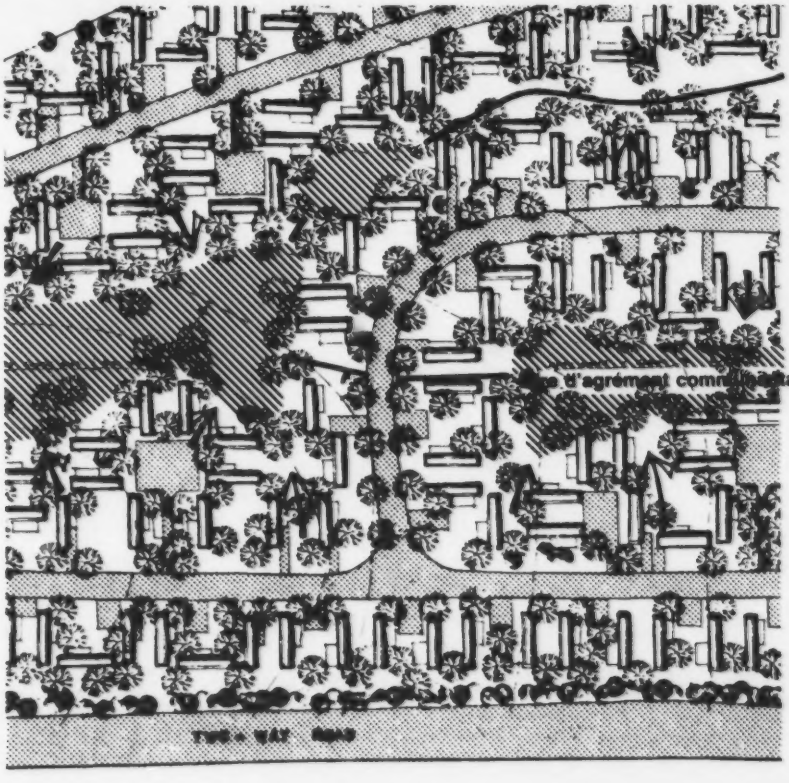
*Voir la publication intitulée: *Aires de séjour extérieures – Conseils et recommandations*, LNH 5330. (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1980).

Aire d'agrément communautaire

Les aires d'agrément communautaires peuvent être aménagées soit pour les activités récréatives soit pour la détente. Dans le premier cas, elles doivent correspondre aux besoins et aux attentes des occupants. Une jeune famille n'a pas les mêmes besoins d'activité que des personnes retraitées. Les aires réservées à la détente peuvent comprendre l'ensemble de l'aménagement paysager, les endroits où s'asseoir et les jolies voies piétonnes reliant les aires d'activité de la communauté et les installations.

Les aires et installations d'agrément communautaires doivent être soigneusement choisies pour refléter les besoins et les attentes des résidents.

Les projets d'habitation à caractère familial doivent comporter une aire de jeux pour les enfants*, située généralement au centre, facile d'accès et sûre. Cette aire doit être conçue en fonction des besoins particuliers aux enfants d'âge préscolaire et aux enfants d'âge scolaire.



Les aires communautaires peuvent être reliées entre elles par des voies piétonnes avec aménagement paysager.

*Voir les publications intitulées: *Aire de jeux pour enfants d'âge préscolaire* LNH 5138 et *Aménagements pour le jeu des enfants d'âge scolaire (6 à 14 ans)* LNH 5318 (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa).

L'espace de stationnement pour la voiture ne doit pas être situé devant la fenêtre principale du vivoir.

3.3 Aires de stationnement

Problème

Les lotissements pour maisons mobiles sont rarement situés dans des centres urbains desservis par un service de transport public satisfaisant. Par suite, le nombre de voitures particulières y est élevé, et les véhicules de plaisance y sont également nombreux.

Il est donc important de prévoir de nombreuses aires de stationnement, convenablement aménagées, aux endroits appropriés.

Discussion

La décision d'aménager ou non l'aire de stationnement sur le lot, près de l'habitation, dépend de nombreux facteurs et affecte à la fois la sécurité et la commodité. Dans les projets d'ensemble planifié pour maisons mobiles, une solution avantageuse serait peut-être de grouper les aires de stationnement.

En général, on peut prévoir le stationnement au voisinage immédiat de l'unité lorsque la densité est inférieure à 35 habitations par hectare. Il est peu probable de trouver des densités supérieures à celle-ci dans les lotissements pour maisons mobiles. On peut soutenir toutefois que l'on peut économiser argent et espace en groupant les aires de stationnement, même avec des densités plus faibles.

*Solutions des problèmes de conception**

Les règlements municipaux précisent généralement le nombre minimum d'aires de stationnement à prévoir.

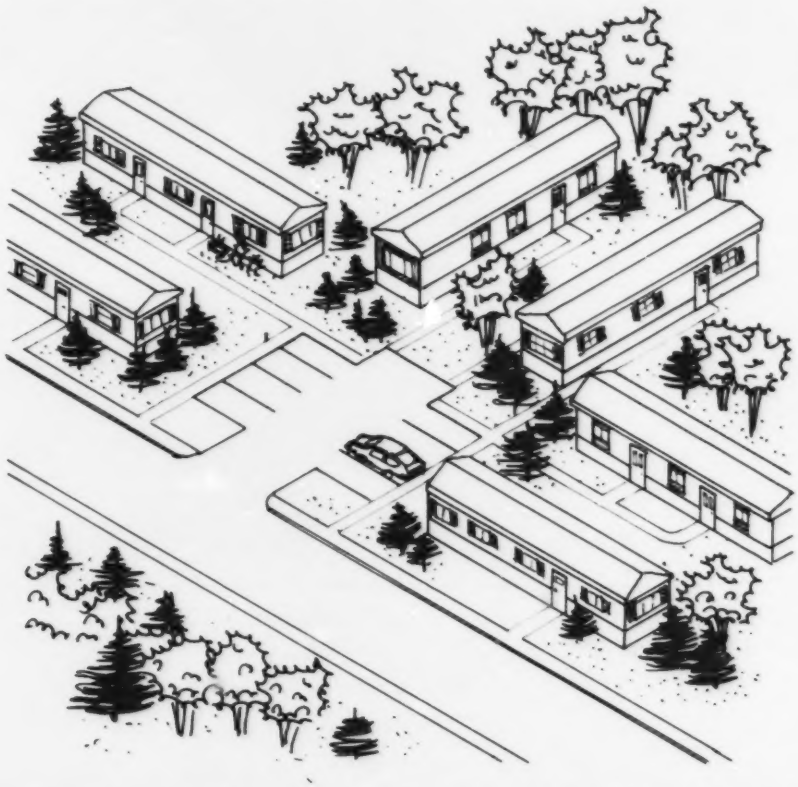
Dans les tracés conventionnels où les maisons mobiles donnent sur une rue, il est préférable d'aménager le stationnement près de l'unité, à condition que la superficie du lot soit suffisante. L'aire de stationnement ne doit pas être située devant la fenêtre principale du vivoir ni empiéter sur l'aire de séjour extérieure.

Le stationnement pour les visiteurs doit être calculé au prorata d'un emplacement pour six maisons mobiles et prévu en majeure partie à proximité des installations communautaires.

Le stationnement des véhicules de plaisance doit être assuré, ailleurs sur le terrain, sur un espace clôturé, au prorata d'un emplacement pour six maisons mobiles.

Les aires de stationnement groupées doivent être situées dans un rayon de 45 m des habitations qu'elles desservent et ne pas comporter plus de 20 emplacements.

Les exigences minimales de construction des aires de stationnement et des allées pour voitures doivent être conformes à celles des *Normes de construction résidentielle***. En général, on peut s'attendre à réaliser une économie à long terme lorsque les normes de construction sont élevées.



On peut aménager de petites aires de stationnement communes, en un lieu commode pour chaque maison mobile.

*Pour des conseils généraux et détaillés, voir la publication *"Les terrains de stationnement – Conseils et recommandations"* (LNH 5240) (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1980).

**Normes de construction résidentielle 1980*, publiées par le Comité associé du Code national du bâtiment, Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, 1980. (CNRC N° 17304F). Voir en particulier la section 39.

Quand les maisons mobiles sont identiques, il faut prendre soin de varier les autres éléments du lieu.

3.4 Coordination des détails de conception et de l'environnement

Problème

Du fait que dans le cas de la maison mobile il n'y ait pas d'enchaînement entre la production, l'achat et le lotissement lui-même, et parce que les modèles évoluent rapidement, les parcs peuvent avoir un aspect hétéroclite et plutôt peu engageant. Par contre, le fait de retrouver le même modèle partout ne rend pas le lotissement plus attrayant. Il est important de réaliser un équilibre entre l'uniformité et une trop grande variété.

Discussion

Les lotissements pour maisons mobiles ont tendance à être hétérogènes, à moins que l'on s'efforce de trouver un thème commun. Un caractère d'uniformité peut donner au lotissement l'apparence d'une communauté.

Cependant, l'uniformité trop rigoureuse des modèles, de l'aménagement paysager, et de l'utilisation des espaces autour de l'unité, risque d'empêcher les occupants de personnaliser leur maison.

Solutions

Les éléments suivants se prêtent à la réalisation d'un thème commun. Leur convenance dépend du type de développement envisagé et du mode d'occupation des maisons mobiles installées sur le terrain.

1. Escaliers, marches, balcons et terrasses

   L'utilisation généralisée de ces éléments principaux peut donner un air harmonieux au développement. Ce n'est pas leur forme qui est importante mais les matériaux utilisés pour les construire.

2. Locaux de rangement et coffres à poubelles

   On peut uniformiser la forme, les dimensions ou les matériaux de ces constructions auxiliaires.

3. Éléments rapportés

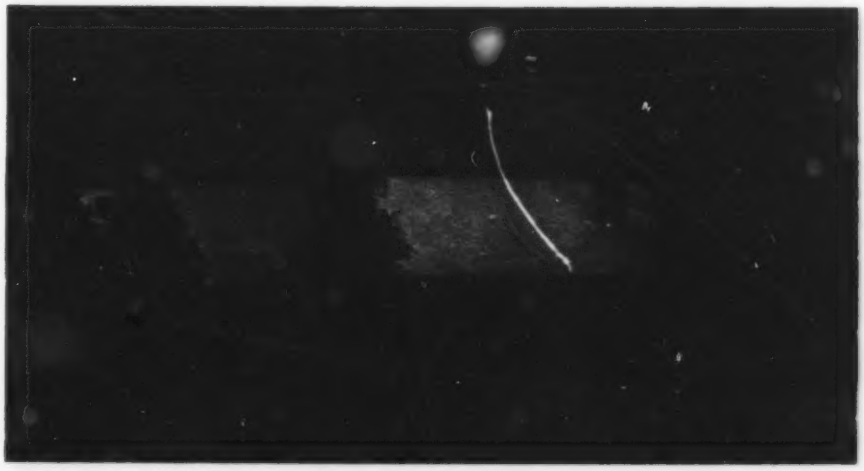
   On peut coordonner le type de construction et l'allure des abris pour voitures, pergolas, etc. Il convient peut-être d'utiliser les mêmes détails pour chaque grappe de maisons mobiles et de changer les couleurs ou les matériaux d'une grappe à l'autre.

4. Clôtures et aménagement paysager

   Ces éléments sont faciles à réglementer et constituent peut-être la façon la plus simple d'obtenir une allure d'ensemble.

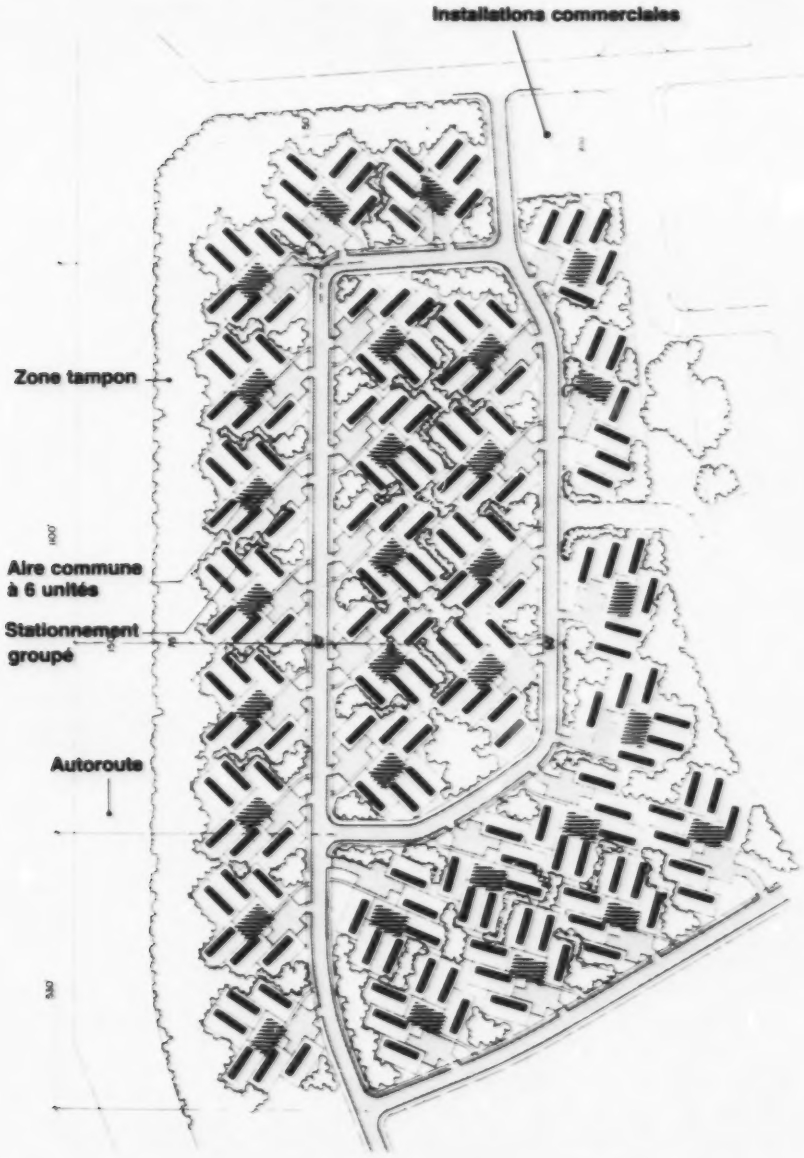
5. Couleurs et matériaux

   On peut aussi coordonner la couleur et les matériaux de construction de tous les éléments. On peut offrir aux résidents de choisir parmi les couleurs d'une palette dont les tons et les nuances ont été sélectionnés à l'avance.



Les plantes doivent être utilisées de façon à s'harmoniser.

Matériaux et détails identiques confèrent un certain attrait à chaque ensemble.



Projet d'ensemble planifié, avec aires de stationnement et d'agrément communes pour chaque grappe de maisons mobiles.

3.5 Planification d'ensemble avec maisons mobiles de type conventionnel

Problème

Les maisons mobiles que l'on fabrique actuellement ne se prêtent pas vraiment à la planification d'ensemble, parce que la plupart des modèles comportent des fenêtres sur leurs quatre côtés. La superficie des espaces séparatifs recommandés s'accroît d'autant et il faut des lots plus grands que ceux des ensembles d'habitation conventionnels dans les banlieues.

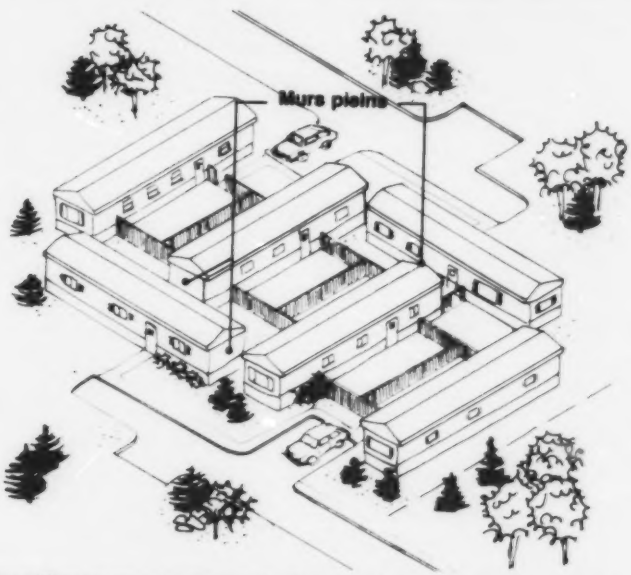
Discussion

Une sélection préalable des modèles est essentielle pour la planification d'ensemble d'un développement réservé aux maisons mobiles conventionnelles. Cette sélection doit tenir compte de l'emplacement des portes, des fenêtres des pièces habitables et de la fenêtre

principale du vivoir. Les modèles comportant au moins un mur plein offrent les meilleures possibilités. On peut réaliser un développement attrayant, avec une densité supérieure à celle des lotissements conventionnels, si l'on choisit avec soin le modèle qui convient à chaque lot.

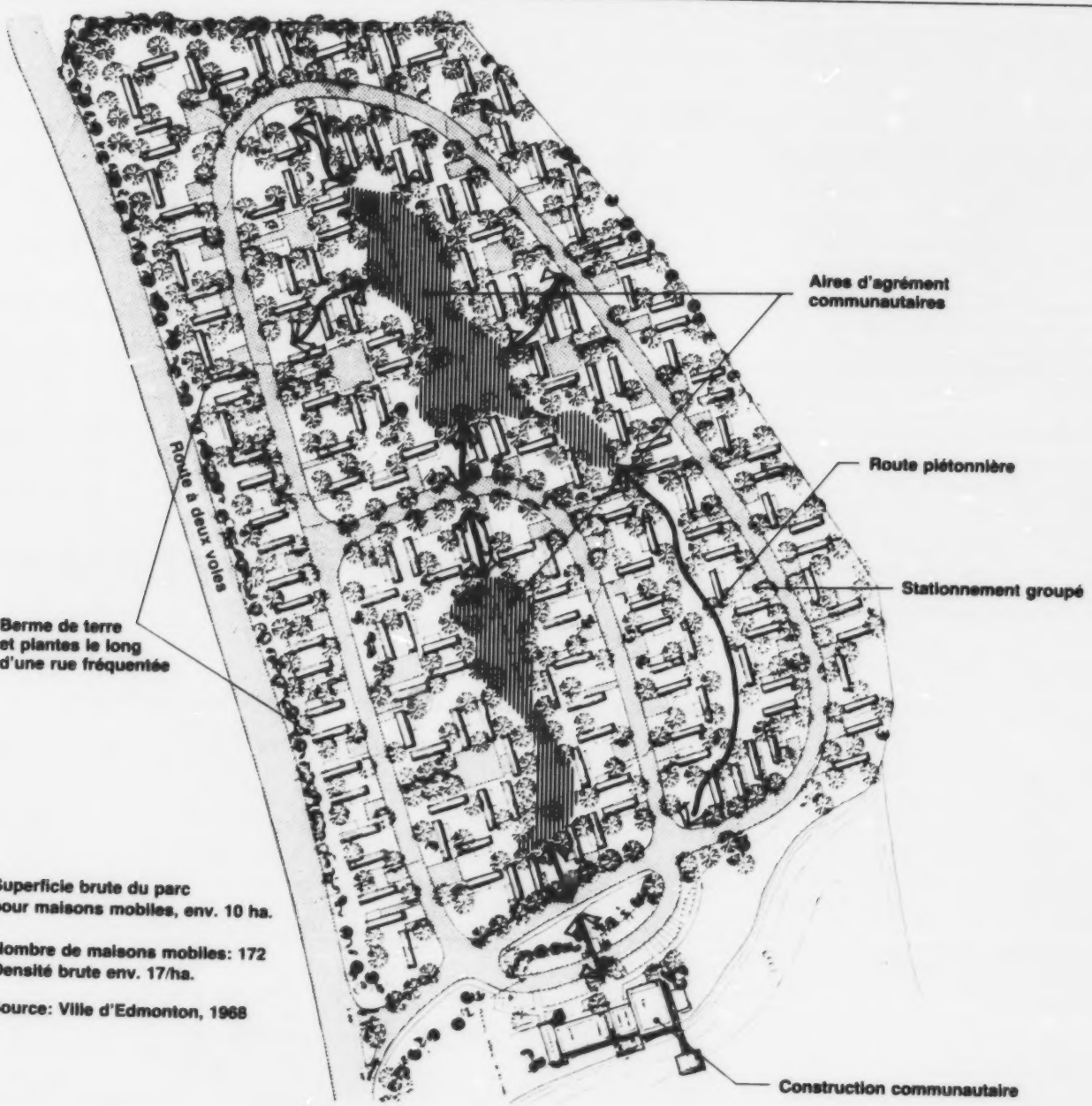
Solutions

Les illustrations suivantes montrent plusieurs façons de disposer des maisons mobiles conventionnelles, en appliquant les critères de séparation recommandés. Partout la disposition est du type "en grappe", ce qui permet une densité raisonnable et une certaine diversité.



La disposition en grappe permet de disposer de plus d'espace extérieur pour l'aménagement paysager.

Les voies piétonnes doivent relier les grappes de maisons mobiles et les aires d'agrément.



Superficie brute du parc pour maisons mobiles, env. 10 ha.

Nombre de maisons mobiles: 172
Densité brute env. 17/ha.

Source: Ville d'Edmonton, 1968

Projet d'ensemble planifié pour maisons mobiles.

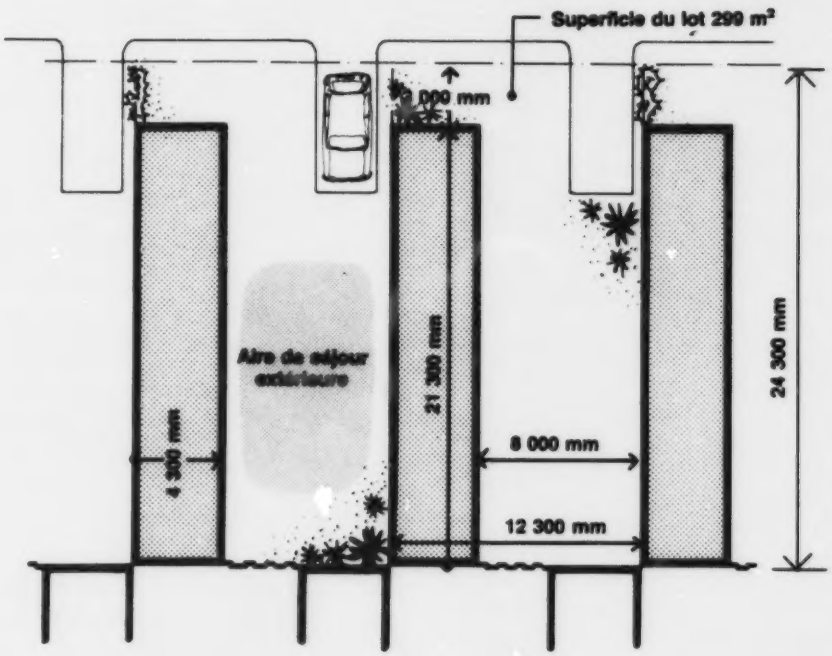
3.6 Planification d'ensemble avec maisons mobiles de type nouveau

Problème

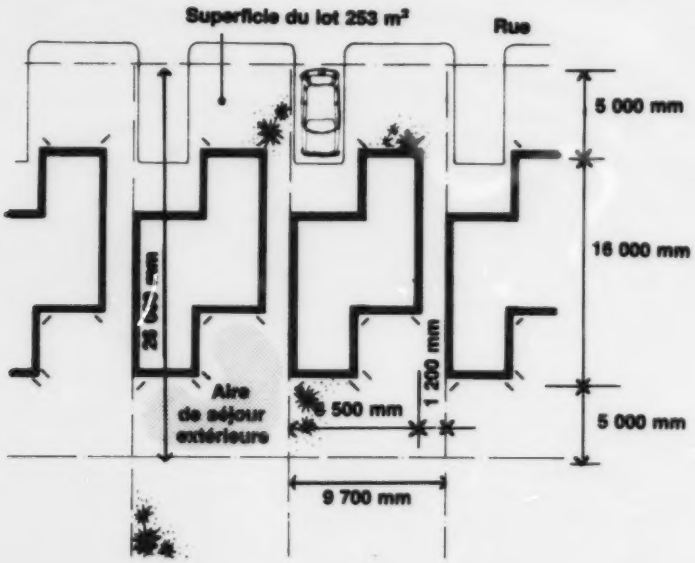
Les coûts sans cesse accrus de l'énergie et des terrains à bâtir incitent à augmenter la densité des développements résidentiels. Pour répondre à ces préoccupations, un gros effort a été fait, ces toutes dernières années, dans le domaine de l'habitat conventionnel. L'industrie de la maison mobile peut contribuer, elle aussi, à accroître la densité des lotissements, grâce à la production de modèles nouveaux.

Discussion

Pour atteindre une densité plus élevée, de pair avec un environnement résidentiel satisfaisant, il faut coordonner pleinement les espaces intérieurs de la maison et l'environnement immédiat. Grâce à cette coordination, on peut réduire la superficie du lot sans nuire à l'utilité ni à l'agrément. Deux moyens



Avec deux murs pleins, il est possible de réduire la superficie du lot à moins de 300 m².

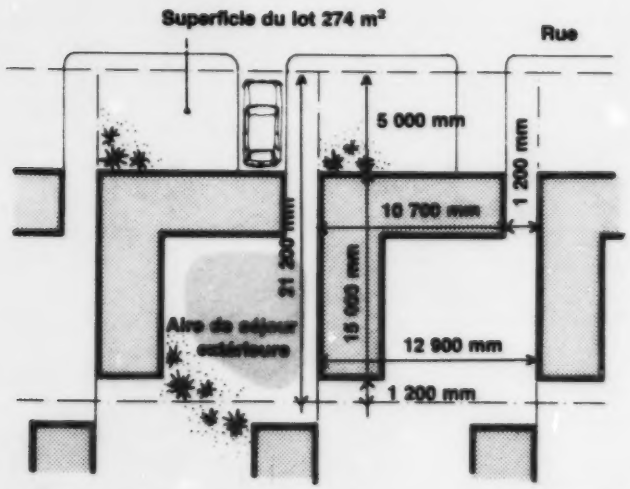


Un modèle double largeur, avec unités décalées et murs latéraux pleins, peut être installé sur un lot d'une superficie inférieure à 280 m².

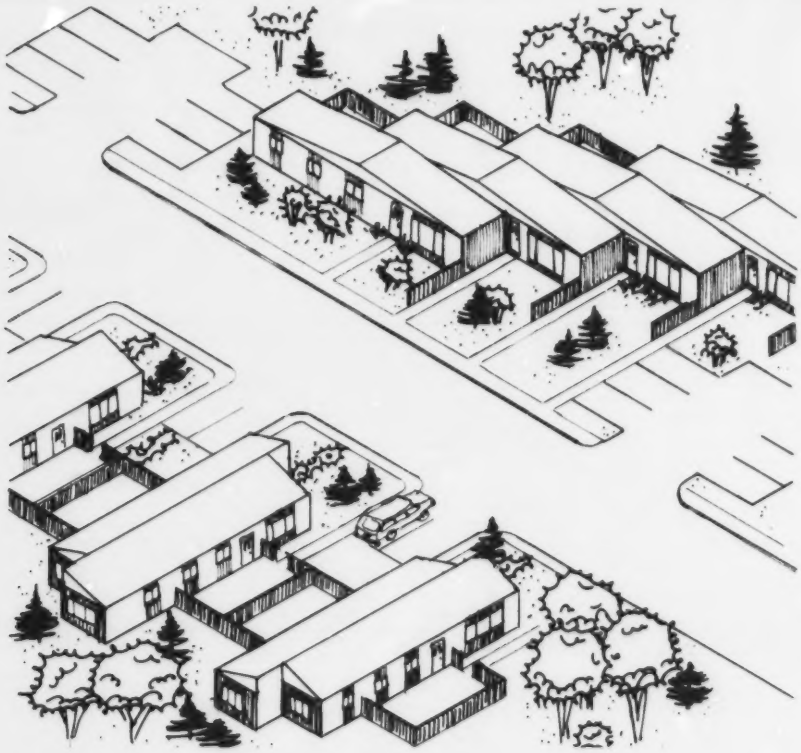
permettent de parvenir à cette densité élevée. Il faut premièrement construire des unités ayant plus d'un mur plein, et deuxièmement créer des modèles en "L", en "T" ou d'une autre forme plus compliquée, de façon que les espaces séparatifs recommandés devant chaque fenêtre puissent chevaucher.

Solutions

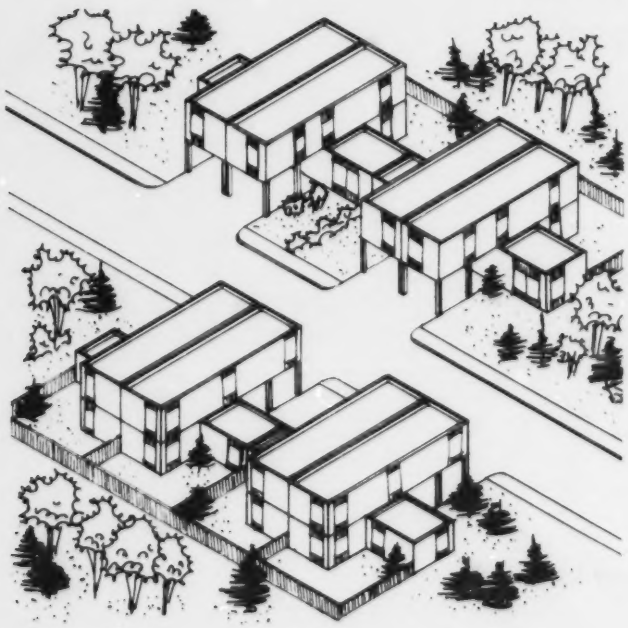
On peut proposer toute une variété de degrés d'innovation. Pour certains, il suffit de modifier légèrement les plans actuels. Pour d'autres, il est nécessaire de créer une nouvelle génération de modèles. Lorsqu'on aura développé une technique qui garantisse des séparations coupe-feu adéquates on pourra, en fin de compte, assembler les maisons mobiles sous forme de bâtiments à plusieurs unités.



Un modèle en "L", avec trois murs pleins, peut être installé sur un lot d'une superficie de 275 m².



Des maisons mobiles jumelées, en rangées, ou étagées, sont concevables, mais il faut d'abord développer une technique qui garantisse des séparations coupe-feu adéquates.



Section IV.

Restauration des parcs pour maisons mobiles

Introduction

Jusqu'ici, la plupart des parcs pour maisons mobiles ont été conçus de façon empirique et ils n'ont pas bénéficié des contrôles et des directives de planification. En outre, la réglementation relative à la construction des maisons mobiles n'était pas strictement appliquée; elles étaient souvent petites et construites avec des matériaux bon marché ou inadéquats. Leur valeur en tant qu'habitation ou en tant qu'investissement aurait donc pu être meilleure.

De nos jours, les lotissements pour maisons mobiles peuvent présenter d'aussi bonnes caractéristiques de planification, d'aspect et de construction que les lotissements pour maisons conventionnelles. Cependant, il existe encore de nombreux développements anciens qui ne satisfont pas à ces normes. Étant donné que les maisons mobiles peuvent être aisément enlevées et réinstallées comparativement aux autres habitations, la restauration et l'amélioration des parcs peuvent être des entreprises relativement simples.

Voici quelques-uns des problèmes principaux rencontrés dans les vieux parcs:

- modèles périmés sur lots étroits, avec espaces séparatifs insuffisants;
- réseau routier inadapté au terrain, ou mal construit et ne correspondant pas au volume de la circulation;
- installations non conformes aux normes actuelles d'hygiène et de sécurité, ni aux règles de l'art;
- aires d'agrément communautaires inadéquates ou inexistantes;
- gestion inefficace des parcs;
- unités posées sur de mauvaises fondations et ancrage déficient;
- annexes construites avec des matériaux bon marché qui se sont détériorés au cours des années;

Plusieurs de ces problèmes nécessitent une nouvelle planification et des travaux de construction importants, alors que d'autres peuvent être réglés par des modifications simples et peu coûteuses. Les problèmes de construction sont les plus inquiétants à cause de leur impact sur l'hygiène et la sécurité. Il faut encourager la réfection des fondations et de l'ancrage, ainsi que la modification des installations en conformité avec les normes actuelles.

Chaque parc constitue un cas différent et il faut trouver une solution particulière à chacun des problèmes rencontrés. Les solutions décrites dans le présent document doivent être adaptées aux besoins de chaque situation. Dans tous les cas, il faut établir un plan de rénovation à long terme.

4.1 Réaménagement du réseau routier

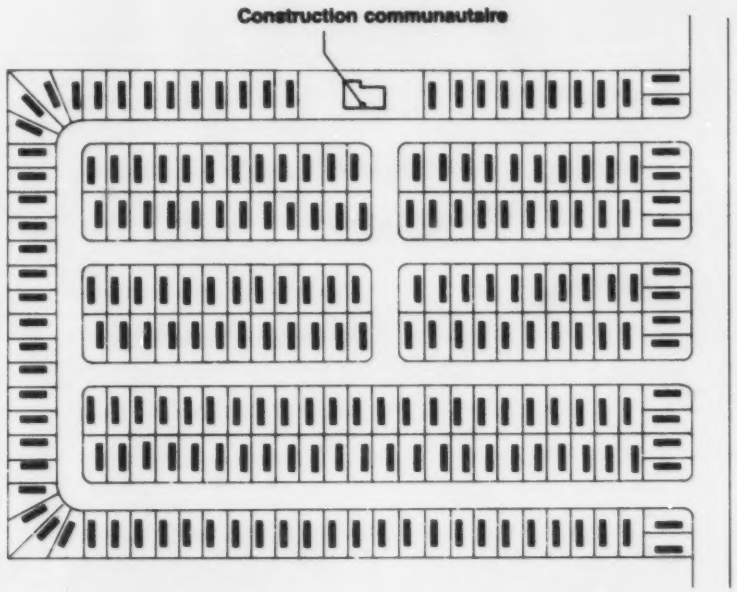
Problème

Les vieux parcs ont été souvent aménagés selon les besoins, sans aucun plan d'ensemble; c'est pourquoi le réseau routier peut être mal tracé et se traduire par un gaspillage de terrain.

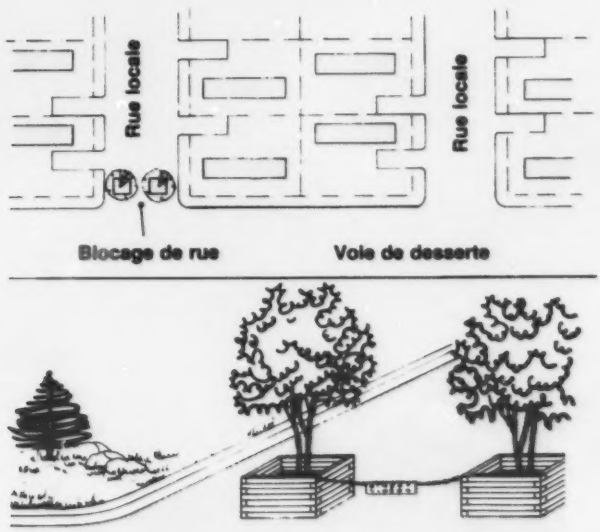
Discussion

En général, il faut réduire au minimum la portion de terrain affectée aux rues, et établir leur tracé en fonction du volume de circulation.

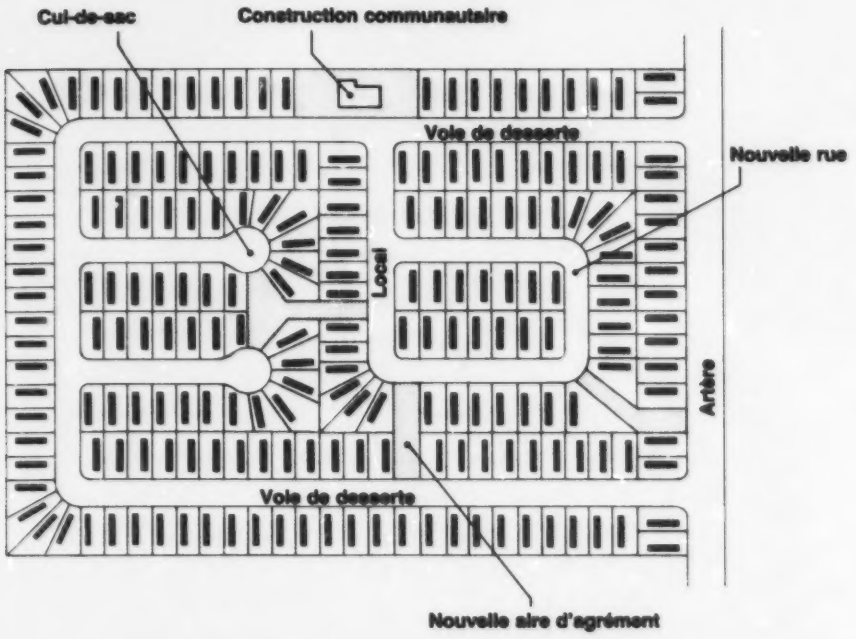
Le réseau routier doit permettre d'accéder rapidement aux installations communautaires. La meilleure façon d'y parvenir est de faire passer la voie principale d'accès au lotissement très près des bâtiments communautaires. Le réaménagement du réseau routier doit comprendre les voies piétonnes.



Le réseau de rues orthogonales n'est pas économique et ne tient pas compte de la densité de circulation pour différencier les rues.



On peut contrôler la densité et la vitesse de circulation en bloquant les rues traversières avec des jardinières, ou avec des barrières ou des poteaux amovibles.



Les rues locales permettent d'utiliser certaines parties du terrain à d'autres fins, de diminuer la circulation, et d'accroître la sécurité des piétons.

Solutions

Les solutions ne manquent pas, mais le principe essentiel à ne pas oublier est qu'il faut établir un réseau hiérarchisé, avec un minimum de rues traversières et des rues donnant sur une voie de desserte.

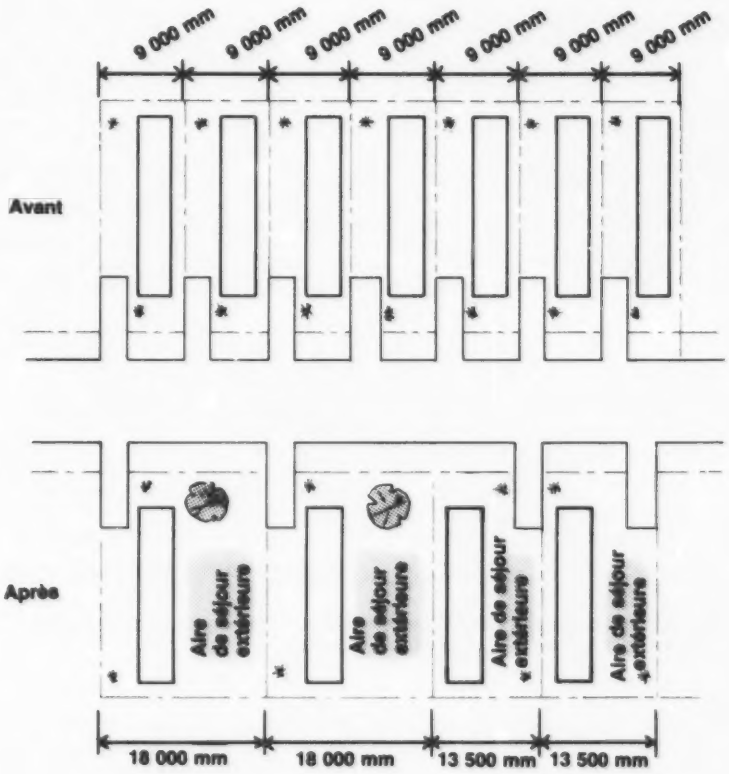
4.2 Redistribution des lots

Problème

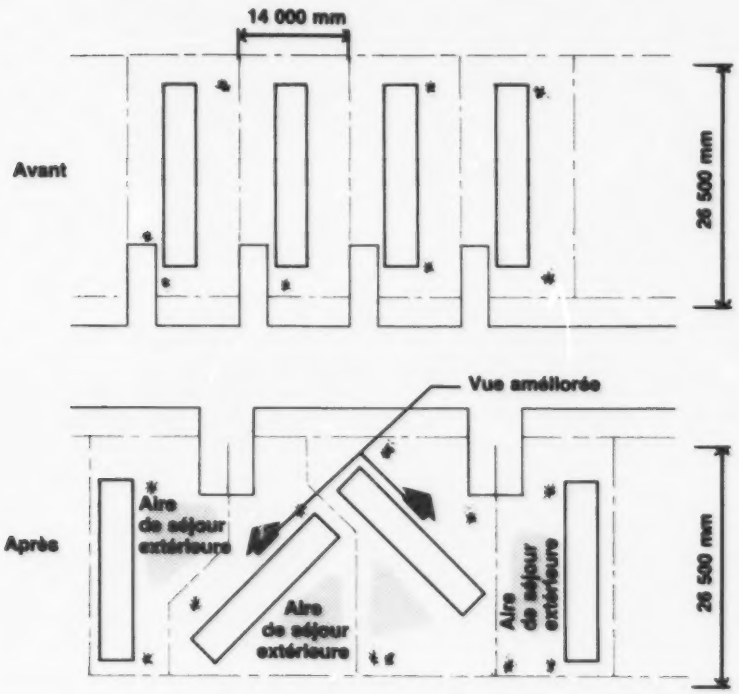
Dans nombre de vieux parcs, les lots sont trop étroits pour permettre des aires de séjour extérieures convenables ou des espaces séparatifs suffisants entre les unités. En outre, ils sont souvent trop courts pour que l'on puisse y installer les modèles actuels de 20 115 mm de long.

Discussion

On peut en général augmenter la superficie des lots en réduisant leur nombre. Cela peut se faire en décidant, soit de ne pas réutiliser les lots vacants jusqu'à ce que l'on ait assez de superficie à redistribuer, soit en rachetant ou en installant ailleurs certaines maisons mobiles pour pouvoir procéder à un réaménagement progressif du parc. Sur une plus petite échelle, la superficie ragagnée en enlevant une ou deux unités peut être partagée entre les autres unités.



On peut accroître les aires extérieures en supprimant un lot sur deux, ou sur trois, et en répartissant la superficie totale entre les maisons mobiles que l'on veut installer.



Le fait de varier la configuration des lots permet de rompre la monotonie de la rue et d'aérer l'ensemble.

Solutions

Fondamentalement, il existe deux façons de procéder pour agrandir les espaces séparatifs et obtenir plus d'espace utilisable autour des maisons mobiles, les voici:

a) Réduire la densité

On peut grouper les lots étroits deux par deux pour obtenir de plus grands lots. La superficie de trois lots peut être répartie en deux lots, et celle de quatre lots peut être répartie en trois lots, et ainsi de suite. Ces solutions permettent d'offrir des aires de séjour extérieures d'une superficie convenable.

b) Changer la configuration du lot

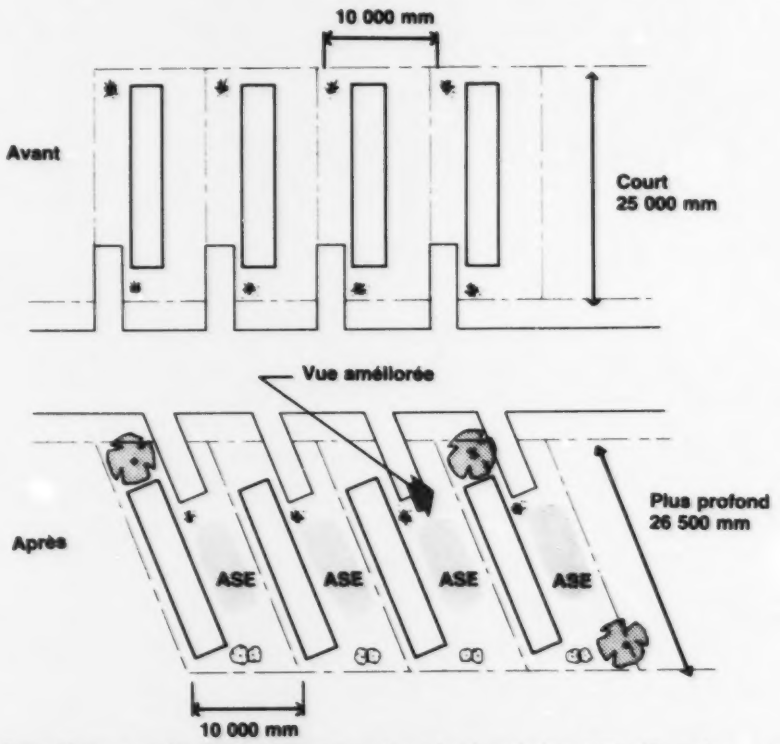
Un changement d'angle dans la disposition des lots peut permettre d'augmenter leur profondeur afin d'y installer des unités plus longues, ou d'améliorer la vue et l'ensoleillement.

Les lots de forme irrégulière offrent la possibilité d'orienter la maison mobile de façon à obtenir une vue plus étendue, des aires de séjour extérieures plus intimes, un meilleur ensoleillement, et une certaine diversité.

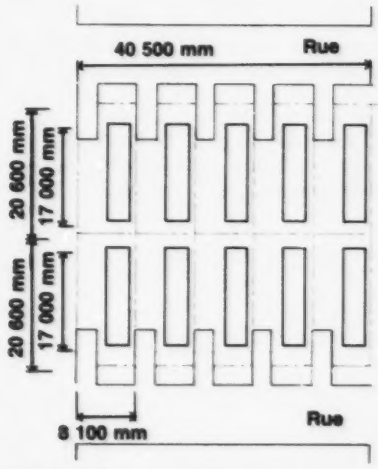
Une combinaison de la réduction de densité et du changement de configuration des lots peut aider à résoudre des problèmes plus complexes. Dans certains cas on peut envisager la disposition en grappe car elle contribue à donner une certaine identité aux sous-groupes d'unités. Cette identité peut être renforcée a l'aide de plantes et de matériaux décoratifs variés.

Le nouvel agencement des maisons mobiles sur un autre lot et la replanification de l'ensemble nécessitent l'installation de nouveaux services et la construction de nouvelles fondations. Cela peut être coûteux, voire insensé, à moins qu'il faille vraiment les remettre en état.

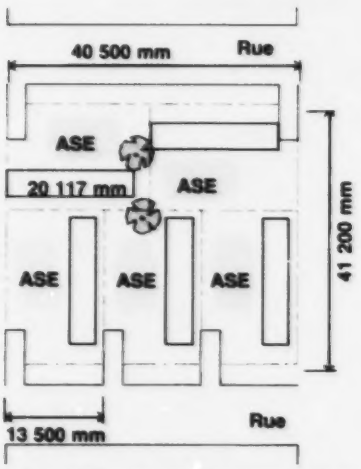
Il est fort probable que la manière la plus économique, et souvent la plus efficace, d'aborder le problème, serait d'adopter une politique à long terme consistant à partager la superficie des lots vacants entre les maisons mobiles qui leur sont adjacentes, et peut-être à déplacer une maison mobile, de temps à autre, si c'était nécessaire.



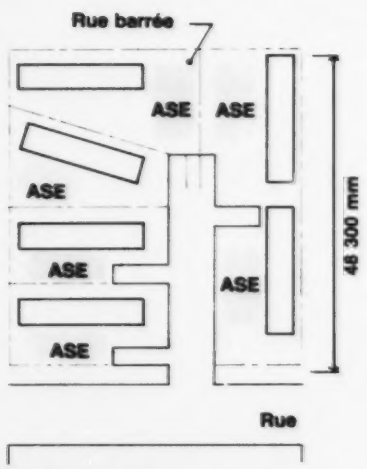
La disposition en angle permet d'augmenter la profondeur du lot et d'améliorer la vue que l'on a de la fenêtre principale du vivoir.



Plan d'origine avec de petites maisons mobiles.



Maisons mobiles plus grandes sur des lots plus importants.



La disposition en grappe permet de supprimer une rue sur deux et d'utiliser l'espace récupéré pour agrandir les lots.

Dans les parcs anciens avec de petits lots, l'aire de stationnement à même le lot réduit inutilement la superficie des aires extérieures et peut être une source de désagrément pour les voisins.

4.3 Réagencement des aires de stationnement

Problème

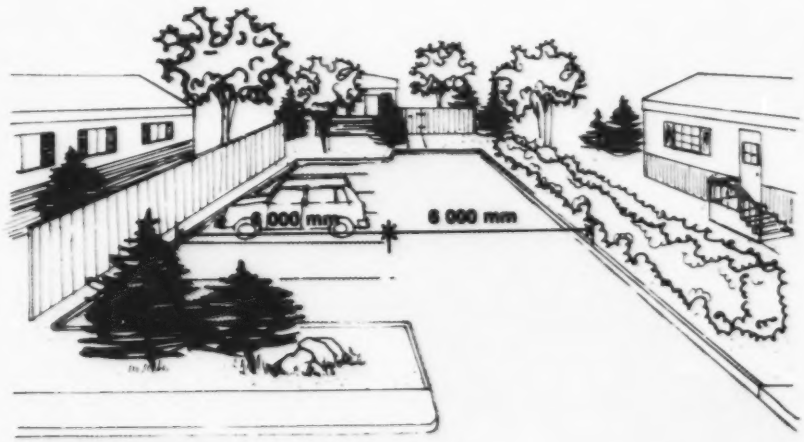
Le stationnement des voitures sur les petits lots se fait au détriment des aires de séjour extérieures et diminue l'efficacité des espaces de séparation entre les maisons mobiles.

Discussion

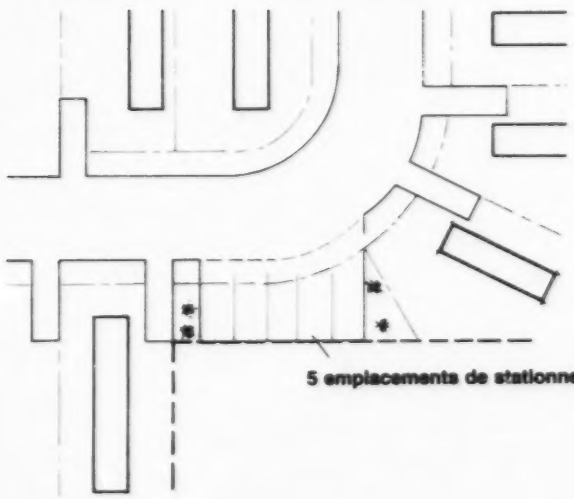
Les aires de séjour extérieures doivent avoir la priorité, même s'il faut pour cela supprimer les emplacements de stationnement sur les lots, et les grouper en une aire commune. La meilleure solution consiste à prévoir des aires de stationnement communes à proximité des lots qu'elles desservent. Les aires de stationnement, qu'elles soient individuelles ou communes, ne doivent jamais être situées directement devant la fenêtre principale d'un vivoir.

Solutions

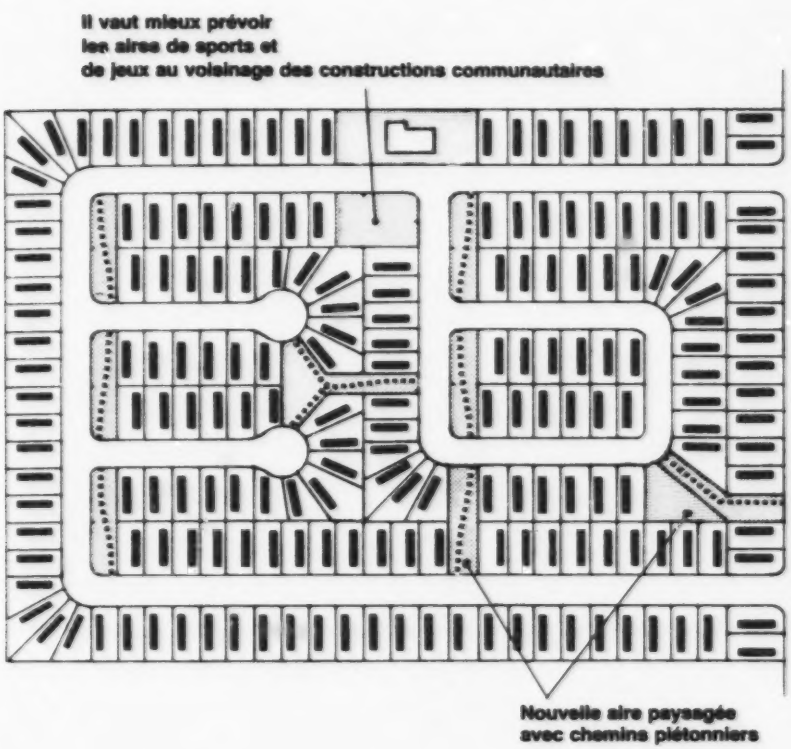
Dans les parcs anciens avec de petits lots, il peut être difficile d'aménager des aires de stationnement communes en un lieu commode pour leurs usagers. Toutefois, il est possible de décongestionner ces aires de stationnement, en en créant d'autres, plus éloignées, pour les véhicules de plaisance et la seconde voiture. Un lot vacant peut être transformé en terrain de stationnement si le nombre de places dont on dispose est insuffisant.



Un lot vacant peut servir d'aire de stationnement commune.



Les terrains irréguliers ou de petite superficie peuvent être convertis en aires de stationnement.



Quand on refait les plans d'un vieux parc, les aires d'agrément communautaires peuvent être intégrées à un nouveau réseau de voies piétonnes. Les lots vacants et les terrains de forme irrégulière peuvent être transformés en aires d'agrément.

4.4 Amélioration des aires d'agrément communautaires

Problème

L'un des points attrayants des parcs pour maisons mobiles est le caractère communautaire qu'ils revêtent souvent. Les installations communautaires et les aires d'agrément extérieures sont les éléments qui peuvent accentuer le plus ce caractère; néanmoins, elles font souvent défaut dans les vieux parcs. Dans ces mêmes parcs, il n'existe peut-être pas d'aires de jeux pour les enfants d'âge scolaire, ni de lieux communs où les adultes peuvent se rencontrer.

Discussion

Il faut généralement prévoir des aires d'agrément communautaires correspondant au type de population du parc. Elles doivent être centrales et desservies par un réseau de voies piétonnières donnant accès à tous les points du parc.

Solutions

Il faut étudier soigneusement le genre d'aire d'agrément qu'il y a lieu d'incorporer dans un parc déjà établi. En effet, si les enfants y sont peu nombreux, il n'est pas nécessaire d'aménager des aires de jeux élaborées. Les installations récréatives pour les adultes correspondront mieux aux besoins si elles ont fait l'objet d'une consultation préalable des membres de la collectivité.

L'une des façons les plus simples, mais non moins efficaces, d'égayer une collectivité est sans doute d'aménager de petits parcs bien paysagés où l'on peut s'asseoir. Il faut les situer de manière qu'ils constituent soit un centre d'intérêt pour les résidents d'un groupe important de maisons mobiles, soit une portion de route naturelle entre les bâtiments communautaires et les aires environnantes du lotissement.

4.5 Amélioration de la séparation entre les unités

Problème

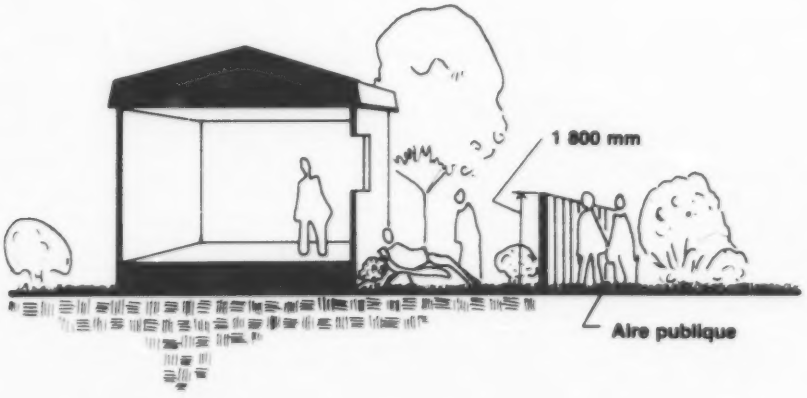
Dans certains cas, il se peut qu'il soit impossible ou peu pratique d'augmenter les espaces de séparation entre les maisons mobiles d'un lotissement déjà aménagé. Toutefois, le besoin d'intimité à l'intérieur d'une unité est très important et, quand on ne peut agrandir les espaces séparatifs, il faut faire appel à d'autres moyens.

Discussion

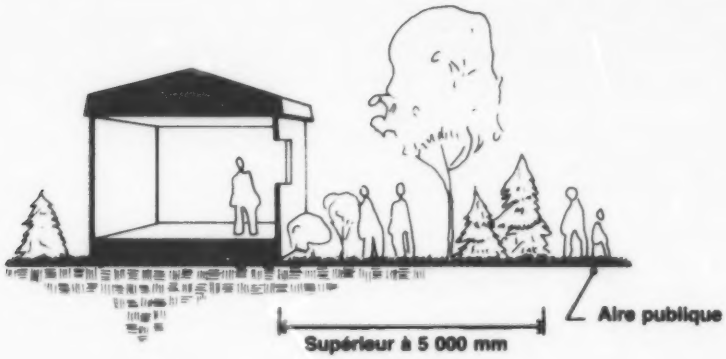
Un écran disposé entre deux maisons mobiles voisines dont les fenêtres sont en vis-à-vis et d'une hauteur suffisante pour protéger l'intimité, risque de réduire la vue, l'ensoleillement et l'aération. Il peut être impossible d'obtenir une plus grande intimité sans changer la disposition des maisons mobiles sur leur propre lot.

C'est lorsque les aires publiques donnent directement sur la maison mobile que l'on a le plus de difficultés à protéger l'intimité.

Dans les vieux parcs de maisons mobiles, l'espace séparatif entre fenêtres qui sont en vis-à-vis peut être inadéquat.



Une clôture de 1800 mm de haut suffit pour empêcher la vue depuis le sol.



Quand il y a suffisamment d'espace, on peut se servir de plantes pour faire écran.

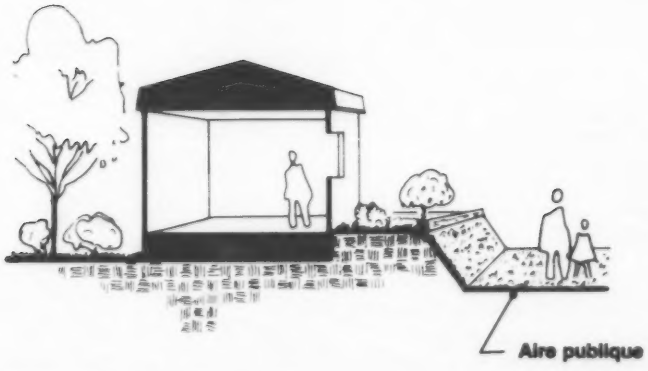
Solutions

Il existe essentiellement quatre moyens de mieux protéger l'intimité:

- les écrans
- les plantes
- les variations de niveau d'un lot à l'autre
- le changement de disposition de l'unité sur le lot pour que les fenêtres ne donnent pas sur les espaces exposés à la vue.

On peut les utiliser isolément ou les combiner.

Chaque cas doit être étudié isolément avant de choisir la solution qui convient le mieux. Il arrive qu'aucun de ces moyens ne soit pertinent; et alors, la seule manière efficace de résoudre le problème peut consister à réduire le nombre de lots pour avoir plus d'espace entre les maisons mobiles.



Le fait d'abaisser ou d'élever le niveau des aires adjacentes peut aider à réduire la vue.

4.6 Remise en état des services (eau, égouts, électricité) et des fondations

Problème

Dans les vieux parcs pour maisons mobiles, les services essentiels comme les canalisations d'eau, d'égout et d'électricité sont souvent en mauvais état ou ne sont pas conformes aux normes en vigueur. Autre problème important, les fondations construites lors de l'aménagement initial de ces parcs n'étaient pas de bonne qualité et se sont détériorées.

Discussion

Ces canalisations et ces fondations doivent être remises en état, selon les règles de l'art, et pour satisfaire aux exigences des normes applicables localement. Les travaux à effectuer doivent être évalués par une personne compétente en la matière.

Solutions

Toutes les canalisations d'eau et d'égout doivent être souterraines, sauf dans les régions du Nord où le pergélisol ne le permet pas.

Les égouts et canalisations d'eau individuels peuvent être acceptés dans les secteurs ruraux. Les autorités locales ont établi des normes relatives à l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées. Quand on utilise une fosse septique, le lot doit être suffisamment grand pour éviter tout problème de contamination des unités avoisinantes*.

Quand les lots sont petits, on peut envisager l'installation d'une fosse septique commune, si les règlements locaux le permettent. Le nombre d'unités que l'on peut relier à une même fosse doit être déterminé par un ingénieur.

Un enchevêtrement de fils aériens peut être à la fois dangereux et laid.

En général, quand le budget le permet, il est préférable d'enterrer les canalisations électriques. Pour les lignes aériennes, les poteaux doivent être soigneusement répartis, à l'arrière des lots, de façon que chacun d'eux desserve le maximum d'unités. Ils doivent avoir la plus petite taille possible correspondant à la hauteur des maisons, mais il faut dans tous les cas que la ligne ne soit pas à moins de 4 m du sol.

Il faut accorder la plus haute priorité à la réinstallation des maisons mobiles anciennes sur des fondations permanentes, munies d'un système d'ancrage satisfaisant. Il est recommandé d'utiliser un plancher-dalle en béton armé sur terre-plein.

*Pour plus de détails, voir *"Normes SCHL visant les fosses septiques"* LNH 5213 (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1978).

Dans de nombreux vieux parcs de maisons mobiles les occupants ont été autorisés à bâtir des annexes et des constructions auxiliaires. Si on ne réglemente pas ces constructions, elles peuvent nuire à l'intimité et à l'agrément des voisins.

4.7 Suppression des annexes et constructions auxiliaires

Problème

L'abondance d'annexes et de constructions auxiliaires constitue un problème que l'on rencontre fréquemment dans les vieux parcs. Ces locaux sont rarement construits selon des normes acceptables; ils sont souvent délabrés ou disparates. La partie du lot qu'ils occupent généralement serait plus utile si l'on s'en servait pour améliorer l'aire de séjour extérieure.

Discussion

La superficie affectée aux annexes et constructions auxiliaires doit être évaluée en fonction des besoins réels des occupants. L'entreposage sur le lot doit se limiter aux articles que l'on utilise quotidiennement. Le matériel saisonnier et les articles encombrants doivent être remisés dans un local communautaire central.

Solutions

Un simple petit local peut suffire pour ranger les articles que l'on emploie journellement dans une maison mobile. Dans certains cas, un local que l'on partage avec un voisin permet de réduire l'espace pris sur le lot.

Il est essentiel d'utiliser des matériaux de qualité et d'appliquer des méthodes de construction convenables. Forme, conception et matériaux doivent être en harmonie avec ceux de l'unité. Les administrateurs du parc devrait fournir les plans d'un local uniforme de rangement.

Il peut être nécessaire de démolir des constructions qui ne sont pas conformes à ces règles. Dans certains cas, il est possible de les remettre en état en changeant le revêtement extérieur, ou les fenêtres et les portes, ou l'ensemble.

4.8 Amélioration des lieux et des éléments paysagers

Problème

Dans les vieux parcs, l'aménagement paysager et l'entretien des lieux ont souvent été négligés. En outre, les travaux d'aménagement effectués à l'origine peuvent avoir été inadéquats, du fait que les lots n'étaient loués que pour de courts termes. Par conséquent, il existe encore nombre de parcs anciens dont l'aspect est peu engageant et peu soigné.

Discussion

Un terrain pour maisons mobiles doit être aussi bien aménagé qu'un lotissement pour maisons conventionnelles. Il est important d'établir un plan d'ensemble concernant l'entretien du terrain et les grands travaux d'équipement. Une bonne gestion est essentielle.

Solutions

Les sections précédentes ont montré combien l'aménagement paysager et l'utilisation d'éléments décoratifs communs étaient importants pour donner une allure d'ensemble aux nouveaux lotissements pour maisons mobiles. Ces principes s'appliquent également aux terrains aménagés.

L'une des améliorations simples, efficaces, qu'il est souhaitable de faire, consiste à planter en divers endroits du lotissement, deux ou trois sortes d'arbres ou d'arbustes ordinaires.

Quelques arbres et tout peut être différent.

4.9 Gestion

Problème

Sans une saine gestion, les parcs peuvent rapidement perdre de leur attrait, les relations entre les membres de la communauté peuvent devenir difficiles et la valeur des maisons mobiles peut baisser.

Discussion

Que les parcs soient anciens ou nouveaux, une bonne gestion est la condition sine qua non à respecter pour leur conserver attrait et valeur. La réorganisation des vieux parcs commence par une gestion efficace, l'application des règlements du parc, la construction d'installations collectives et le remplacement des unités en mauvais état.

Solutions

L'établissement d'un centre communautaire est l'une des meilleures façons de donner aux résidents un sens d'appartenance. Il faudrait consulter les habitants du parc avant d'en arriver à une décision à cet égard et s'informer auprès d'eux sur le genre d'installations qu'ils souhaiteraient utiliser.

Certaines maisons mobiles des vieux parcs ne répondent pas aux normes d'efficacité énergétique en vigueur, soit que leur structure est défectueuse, soit qu'elles sont en mauvais état. Il faudrait adopter comme ligne de conduite de remplacer les unités détériorées dès qu'elles sont vides.

Section V.

Définitions

Aire d'agrément

Aire extérieure à l'habitation, prévue pour les besoins et le plaisir des occupants.

Aire d'agrément communautaire

Aire d'agrément que les membres d'une communauté se partagent

Aire de séjour extérieure

Aire extérieure adjacente à l'habitation, à laquelle on peut directement accéder depuis l'intérieur et qui permet toute une variété d'activités de plein air.

Aménagement pour maisons mobiles

Terrain spécialement prévu pour l'installation de maisons mobiles. Terme général s'appliquant à la fois aux parcs de maisons mobiles et aux lotissements pour maisons mobiles.

Certification ACNOR Z240

Certification officielle des unités qui ont été fabriquées conformément aux normes de l'ACNOR de la série Z240 pour la construction des maisons mobiles. Il est obligatoire de se conformer à la norme ACNOR Z240.2.1 pour obtenir un financement au titre de la Loi nationale sur l'habitation.

Construction auxiliaire

Toute construction ou bâtiment non fixé à la maison mobile ou n'en faisant pas partie.

Critères d'aménagement du terrain (LNH 5214)

Document contenant les normes recommandées d'aménagement du terrain pour les habitations financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Espace séparatif

Espace libre situé autour des unités de logement afin d'assurer un milieu écologique convenable, pour les activités entreprises dans les limites de ces unités.

Fenêtre principale du vivoir

Surface vitrée principale ou la plus grande du vivoir.

Jupe

Enceinte couvrant le pourtour de la maison mobile, entre le châssis et le niveau du sol, pour cacher et protéger l'espace sanitaire situé sous la maison.

Lotissement pour maisons mobiles

a) À gestion privée:

Terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement est enregistré et dont les lots peuvent être acquis en copropriété ou loués à bail, et où il incombe à la direction d'entretenir les rues ou chemins en bordure des lots, les services souterrains, les aires et les bâtiments communs, et de voir à la gestion générale du parc.

b) À gestion municipale:

Terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement est enregistré et dont les lots peuvent être acquis en propriété libre ou loués à bail, et où il incombe à la municipalité concernée d'entretenir les rues ou chemins en bordure des lots et dans certains cas d'enlever la neige ainsi que les ordures ménagères.

Maison mobile

Habitation fabriquée en usine, conçue comme résidence principale habitable à longueur d'année. Elle est livrée entièrement équipée (canalisations, chauffage, circuits électriques) et peut être déplacée jusqu'à un terrain aménagé, sur son propre train de roulement ou par un autre moyen. On peut l'habiter en permanence dès qu'elle est convenablement posée sur ses fondations, ancrée et raccordée aux services publics.

Normes de construction résidentielle

Document publié par le Comité associé du Code national du bâtiment du Conseil national de recherches du Canada, comportant la réglementation propre à la construction résidentielle entreprise aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Parc de maisons mobiles

Terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement n'est pas enregistré au nom d'un seul propriétaire et qui est administré par un exploitant de parc de maisons mobiles. On peut y louer un lot seulement ou un lot comprenant une maison mobile. C'est à la direction du parc qu'il incombe, à titre de propriétaire responsable, d'entretenir les chemins du parc, les services souterrains ainsi que les aires et bâtiments communs, de déneiger, d'enlever les ordures et d'assurer l'administration générale du parc.

Pièce habitable

Tout espace ou pièce principalement destiné à recevoir des personnes.

Pièce non habitable

Tout espace ou pièce, à l'intérieur d'une maison, qui n'est pas habité par des personnes, comme les placards, les salles de bain, les espaces de rangement, etc.

Plate-forme de maison mobile

Partie du lot qui a été préparée pour recevoir la maison mobile.

Section VI.

Autres documents à consulter

En plus des publications de la SCHL mentionnées dans les notes de bas de page, les ouvrages suivants peuvent fournir un supplément d'information utile sur les sujets discutés dans le présent document.

Critères d'aménagement du terrain, (LNH 5214) SCHL, Ottawa. 1982. 1,50 $

Le bruit du trafic routier et ferroviaire: ses effets sur l'habitation, (LNH 5183) SCHL, Ottawa, 1981

Loi nationale sur l'habitation – Normes minimales de propriété pour les bâtiments résidentiels existants, (LNH 5017) SCHL, Ottawa, 1980

Normes pour la remise en état des immeubles résidentiels – Programme de remise en état des logements, (LNH 5132) SCHL, Ottawa, 1980

Nouveaux secteurs résidentiels à proximité des aéroports, (LNH 5185) SCHL, Ottawa, 1981. 2,00 $

Vous pouvez vous procurer les publications de la SCHL en téléphonant à votre bureau local ou en vous rendant sur place. Si ces publications ne sont pas disponibles, vous pouvez les commander. Il vous est possible également d'envoyer un bon de commande au Bureau national de la SCHL pour toutes les publications de la Société, qu'elles soient gratuites ou non. L'adresse est la suivante:

L'agent de diffusion des publications
Bureau national
Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7